

Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INFORME DE LABORES

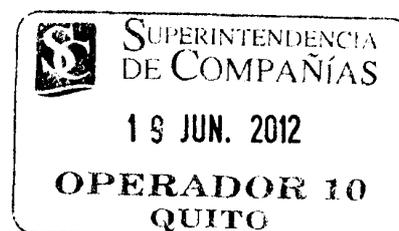
DE

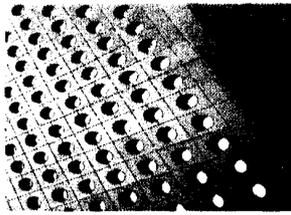
GERENCIA GENERAL

A

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO 2011





Bienes Raíces

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

PRESENTACIÓN

Estimados socios:

Tal como lo disponen los Estatutos de la Compañía y las normas legales vigentes, en mi calidad de Gerente General de Inmoeuropa Cía. Ltda., me permito presentar a consideración de ustedes, el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2011.

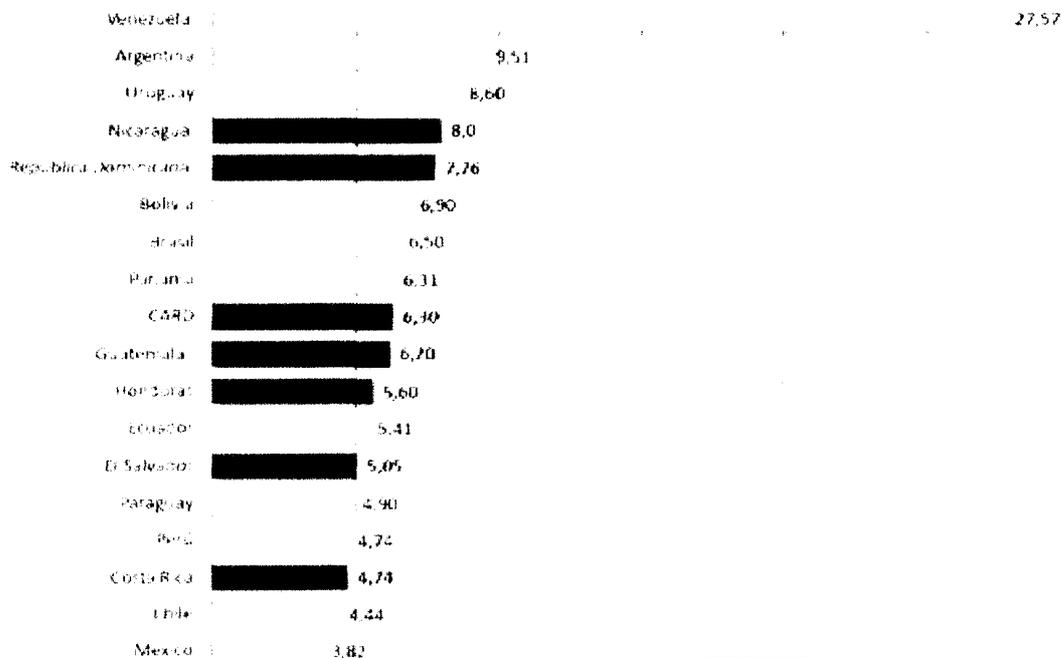
ANTECEDENTES

La economía ecuatoriana en términos generales, presentó una relativa tendencia inflacionaria, puesto que el índice de acumulado anual de inflación del año 2011 arrojó un 5.41% es decir 2.08 puntos más de la presentada al cierre del año 2010 que se situó en 3.33%.

Se prevé para el 2012 una inflación similar a la del año 2011, sin embargo el mercado podría presentar cierto grado de incertidumbre que podrían tener varios impactos que los organismos reguladores deberán poner en alerta a la ciudadanía.

Así en la región, Ecuador se encuentra bien posicionado en lo que respecta a términos de estabilidad económica, pues únicamente México, Chile, Costa Rica, Perú, Paraguay y El Salvador presentan mejores indicadores inflacionarios, así:

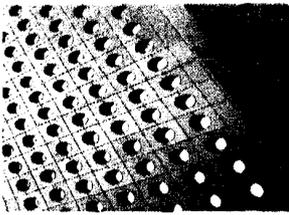
AMERICA LATINA: INFLACION INTERANUAL AL MES DE DICIEMBRE DE 2011



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

19 JUN. 2012

OPERADOR 10
QUITO



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

SITUACIÓN GENERAL

Uno de los temas económicos de creciente interés a escala mundial es el relativo a la industria de la construcción y, en especial, al negocio inmobiliario. Es tal el denominado boom de este sector, que uno de los artículos de la revista *The Economist*, lo trata como su tema central. En efecto, desde hace algunos años, en los Estados Unidos, en Inglaterra, en la India, en Chile y en algunas ciudades de China se vive un crecimiento muy acelerado de las actividades de construcción, compra y venta de bienes inmuebles.

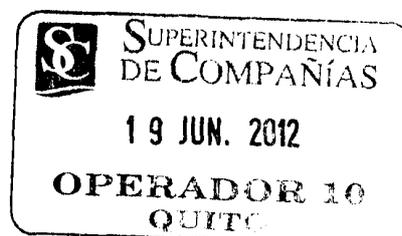
La demanda es tan fuerte que los precios han crecido a niveles inimaginables, generando importantes ganancias de capital en muy corto plazo a mucha gente. Se habla de una burbuja de precios, que casi todos coinciden que debe desinflarse, pero que pocos concuerdan en señalar cuándo va a suceder.

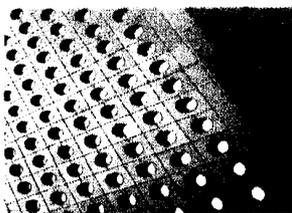
¿Participa el Ecuador de esta tendencia? La simple observación de la cantidad de proyectos inmobiliarios en las áreas urbanas de Quito, Guayaquil, Loja, Cuenca, Manta o Ibarra, solo para citar algunas ciudades, parecería indicar que sí. Pero ¿qué dicen las estadísticas? Según una interesante investigación de la Consultora de Economía y Finanzas Multienlace sobre el sector inmobiliario, el entorno macroeconómico del último quinquenio ha favorecido al crecimiento de la demanda por viviendas: la reducción de la inflación, el crecimiento del ingreso real por habitante, la reducción de las tasas de interés, la estabilidad de los precios de la construcción, la disponibilidad del crédito, son algunos de los factores que han incidido favorablemente en este comportamiento.

El sector de la construcción ha tenido crecimientos importantes desde el año 2000 y su participación en el PIB aumentó hasta el año 2002, pero desde entonces ha venido decreciendo hasta colocarse en torno al 7%, su nivel actual. Por su parte, el sector de actividades inmobiliarias empresariales y de alquiler tiene una tendencia muy similar, con un crecimiento positivo desde 2000, pero con una tendencia a disminuir su participación en el PIB en los últimos tres años.

Hay una importante demanda potencial, pues, en el Ecuador, el déficit habitacional en el área urbana es del 40% y en las zonas rurales del 21%. Después del crédito a la microempresa, el financiamiento destinado a la compra de vivienda o construcción es el que más ha crecido en el último año. La cartera hipotecaria en la banca privada se ubica en torno a los \$500 millones, pero el crecimiento de otros proveedores de financiamiento como mutualistas o cooperativas de ahorro y crédito ha sido muy importante. Solo en 2004 se otorgaron 29 mil créditos para la vivienda, siendo los bancos privados nacionales los que más operaciones concedieron. Pero no obstante este aumento, el crédito para la vivienda aún representa solo el 5% del total de crédito bancario.

El negocio inmobiliario está normalmente muy relacionado con el ciclo económico y es muy sensible a factores como la tasa de interés, la estabilidad de los precios y la evolución del ingreso real de las familias. Requiere que los agentes tengan expectativas favorables en el largo plazo. Hay algunos signos que alertan una paulatina reducción del crecimiento de este sector en economías como la





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

norteamericana, en especial por la subida de la tasa de interés. En el Ecuador, aunque el boom no ha sido tan intenso (al menos eso dicen las estadísticas), las señales aún son prematuras para anticipar un cambio de tendencia. ***

*** <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/negocio-inmobiliario-un-fenomeno-mundial-209913-209913.html>

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL **EJERCICIO ECONÓMICO 2011**

En el presente ejercicio económico 2011, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico basado en una política de adquisiciones de inmuebles con el objeto de potenciar los ingresos de la compañía de forma positiva, específicamente en cuanto a los servicios de arrendamiento de estos inmuebles a más de Cronix Cía. Ltda, que venía desde el año 2007, se sumó la empresa Amarantine Cía. Ltda., en el año 2009, y a la fecha de presentación de este informe ya se firmaron 2 convenios de arrendamiento con las empresas Gestion@ y Medicalplace, que son a la fecha los 4 clientes con que cuenta la compañía.

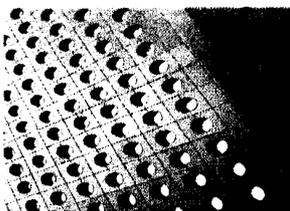
En cuanto a la adquisición de inmuebles durante el año 2011, se inscribió ya en el Registro de la Propiedad, la compra del Edificio ubicado en la calle Juan Pablo Sanz E1-09 y Av. 10 de Agosto por el valor de USD \$500.000,00 adquirido a los señores Fausto Haro Moreno y Sra., y Fernando Haro Moreno y Sra., y actualmente se encuentra arrendado a Gestion@ y Medicalplace.

Y Finalmente a la fecha de presentación de este informe de igual manera se inscribió ya en el Registro de la Propiedad, la compra del del piso 2 del Edificio Corbus adquirido a la empresa RECAPT S.A., por el valor de USD \$206.056, y actualmente arrendado y utilizado por CRONIX.

De igual manera por se pone en conocimiento de la Junta General de Socios que la compañía se encuentran al día en el pago de las cuotas con modalidad tipo leasing al mes de Mayo del 2012 por la adquisición de los pisos 3 y 4 del Edificio Corbus a RECAPT S.A., estando cubierta la cuota 55/96 pagadas a la fecha.

Se pusieron en marcha actividades operacionales adicionales y se mantuvieron cubiertas todas las obligaciones tributarias frente al SRI (con un mediano retraso en el pago del IVA del mes de Diciembre por motivos de flujo), tasas e impuestos municipales frente al IMQ, todas cubiertas hasta la presente fecha.





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

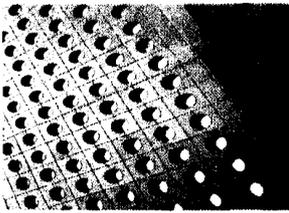
Inmoeuropa Cía. Ltda.

SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011

Al cerrar el quinto año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta una situación financiera positiva, con un preponderante incremento del volumen de los activos en relación al año 2010, en especial por la adquisición de los inmuebles antes detallados, pues pongo a disposición de los socios y organismos de control, la siguiente información:

INMOEUROPA CIA. LDTA.		
BALANCE GENERAL		
INFORMACION EN NECs		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011		
ACTIVOS		
CORRIENTES		435.803,19
DISPONIBLES		5.214,34
11010100 CAJA GENERAL	0,00	
11020100 BANCO PICHINCHA CTA. CTE. No. 33617381-04	3.093,31	
11020200 BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. No. 001971013-0	2.121,03	
EXIGIBLES		430.588,85
13040100 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 CORBUSTOS	0,00	
13040200 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS	0,00	
13040300 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	1.248,00	
13040400 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 4 - EDIFICIO HARO	119.500,00	
13040500 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 5 - TERRENO CALLE TERESA DE CEPEDA	0,00	
13040900 (-) PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR (LEGAL)	2.373,23	118.374,77
13040600 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES OTROS	4.150,70	
13040800 CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	700,62	
13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES	271.896,95	
13060101 IVA: Crédito Tributario	7.370,24	
13060102 IVA Retenciones en la Fuente de IVA que le han sido efectuadas	1.480,00	
13060201 IVA: Compras Locales de Bienes gravados con tarifa 12%	48,56	
13060202 IVA: Compras Locales de Servicios gravados con tarifa 12%	1.364,90	
13060401 IR: Crédito Fiscal	4.950,52	
13060405 IR: Anticipo Impuesto Retenido 8%	15.037,69	
13060406 IR: Anticipo Impuesto a la Renta	5.213,90	
REALIZABLES		0,00
14000000 INVENTARIOS	0,00	





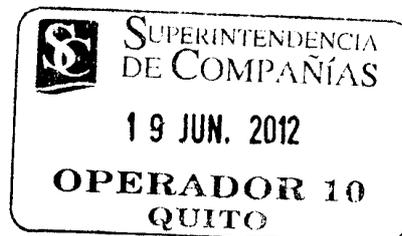
Bienes Raíces.

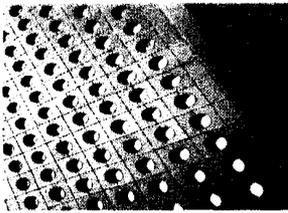
Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

FIJOS			1.035.611,38
TANGIBLES			1.035.611,38
15080201 EQUIPOS DE OFICINA	495,00		
15080202 (-) DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS DE OFICINA	52,89	442,11	
15080301 INSTALACIONES	852.856,00		
15080302 (-) DEPRECIACION ACUMULADA INSTALACIONES	6.752,43	846.103,57	
15080401 MUEBLES Y ENSERES	9.207,20		
15080402 (-) DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	999,52	8.207,68	
15080601 TERRENOS		170.000,00	
15080700 OBRAS EN CURSO		10.858,02	
INTANGIBLES			0,00
15090101 LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	0,00	
15090102 (-) AMORTIZACION LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00		
OTROS ACTIVOS			444,89
16090100 GASTOS DE CONSTITUCION	2.224,48		
16090200 (-) AMORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCIÓN	1.779,59	444,89	
TOTAL ACTIVOS			1.471.859,46
PASIVOS			
CORRIENTES			1.339.635,39
21010000 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES		141.120,00	
21040000 CUENTAS POR PAGAR ACREEDORES POR CREDITOS A MUTUO		330.000,00	
23010000 CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS		32.500,00	
24020000 CUENTAS POR PAGAR SOCIOS		676.725,03	
24030000 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS		154.935,39	
27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		0,00	
27070401 IVA:Ventas Netas gravadas con tarifa 12%		2.258,28	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios 70%		33,60	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100%		1.196,90	
27080103 Ret.Fte: 1% Bienes No producidos por la Sociedad		4,04	
27080104 Ret.Fte: 2% Servicios Otros		68,82	
27080122 Ret.Fte: 10% Honorarios Personas Naturales		793,33	
NO CORRIENTES			0,00
TOTAL PASIVOS			1.339.635,39
PATRIMONIO			
31010100 CAPITAL PAGADO		2.000,00	
31010101 ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	1.800,00		
31010102 IAN NARVÁEZ TRONCOSO	200,00		
31010200 APORTES DE CAPITAL		900,00	
31010201 ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	900,00		
32010100 RESERVA LEGAL 5%		8.188,70	
33010100 UTILIDAD CONTABLE AL 31 DICIEMBRE 2011		121.135,37	
TOTAL PATRIMONIO			132.224,07
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO			1.471.859,46





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

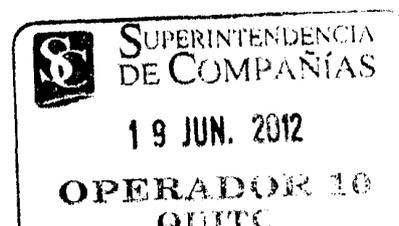
Construcción.

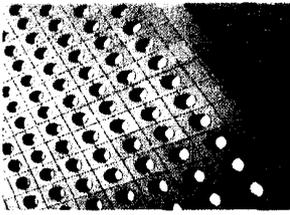
Inmoeuropa Cía. Ltda.

SITUACIÓN ECONÓMICA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011

A pesar de ser el quinto año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta resultados económicos positivos al cierre del año 2011, la fuente de ingresos provienen básicamente del arrendamiento del local a las compañías Cronix Cía. Ltda. y Amarantine Cía. Ltda., siendo la actividad principal para la generación del flujo de operaciones del presente año, por tanto, la situación económica a disposición de los socios y organismos de control, es la siguiente:

INMOEUROPA CIA. LTDA.		
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
INFORMACION EN NECs		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011		
INGRESOS OPERACIONALES		187.971,27
41010000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 CORBUSTOS	106.937,82	
41020000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS	51.633,45	
41030000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	14.400,00	
41050000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 5 - TERRENO CALLE TERESA DE CEPEDA	15.000,00	
(-) COSTO DE VENTAS		3.000,00
55010700 GASTOS OPERACIÓN ASISTENCIA TECNICA PROFESIONAL	3.000,00	
.= UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		184.971,27
(-) GASTOS OPERACIONALES		57.687,34
GASTOS DE ADMINISTRACION	57.635,51	
55020200 GASTOS ADMINISTRACION TELECOMUNICACIONES	874,50	
55021300 GASTOS ADMINISTRACION IMPRESIONES	20,00	
55022000 GASTOS ADMINISTRACION PATENTE, PREDIAL Y 1.5 X MIL MUNICIPALES	857,32	
55022100 GASTOS ADMINISTRACION CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	1.222,65	
55022300 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS CONTABLES	6.800,00	
55022400 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS LEGALES Y/O JUDICIALES	2.000,00	





Bienes Raíces.

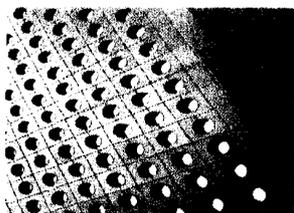
Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

55023300 GASTOS ADMINISTRACION TRAMITES LEGALES	14.200,00	
55023500 GASTOS ADMINISTRACION ARRENDAMIENTO MERCANTIL	9.439,73	
55029900 GASTOS ADMINISTRACION OTROS	22.221,31	
GASTOS DE VENTAS		0,00
55040100 GASTOS DE VENTA CUENTAS INCOBRABLES	0,00	
GASTOS FINANCIEROS		51,83
55050300 GASTOS FINANCIEROS POR SERVICIOS BANCARIOS	43,33	
55050400 GASTOS FINANCIEROS POR COMISIONES BANCARIAS	8,50	
.= UTILIDAD OPERACIONAL		127.283,93
(+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		-6.148,56
(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		6.148,58
55060100 GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	4.551,43	
55060200 GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	1.597,15	
(+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		0,02
42050000 INGRESOS OTROS POR DIFERENCIA EN COBROS	0,02	
.= UTILIDAD CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011		121.135,37





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

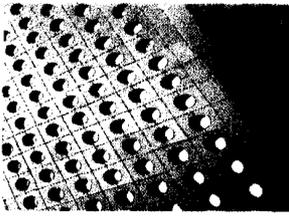
Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA:

INMOEUROPA CIA. LTDA.		
CONCILIACION TRIBUTARIA		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011		
121.135,37	Utilidad Contable	
0,00	Part. Trabajadores 10%	
0,00	Part. Cargas Familiares 5%	
0,00	Total Participación y Cargas 15%	
121.135,37	B.I. para CONCILIACION TRIBUTARIA	
0,00	Amortización de Perdidas años anteriores hasta el 25%	
6.148,58	Gastos NO Deducibles	
4.551,43	GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	
1.597,15	GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	
0,00	Ingresos Exentos	
127.283,95	B.I. para cálculo de IMP. RENTA	
30.548,15	Imp. a la Renta Causado	
90.587,22	B.I. para cálculo de RESERVA LEGAL	
4.529,36	Reserva Legal 5%	
86.057,86	Dividendos a Diciembre/2011	
DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS SOCIOS 2011		
DIVIDENDOS	SOCIOS	%
77.452,06	Carrera Arboleda Segundo Anibal	90,00%
8.605,79	Narvaez Troncoso Ian Eddy	10,00%
86.057,86		100,00%
LIQUIDACION DE IMPUESTO A LA RENTA 2011		
(30.548,15)	27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	
15.037,69	13060405 IR: Anticipo Impuesto Retenido 8%	
4.950,52	13060401 IR: Crédito Fiscal	
5.213,90	13060406 IR: Anticipo Impuesto a la Renta	
(5.346,04)	DIF. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR 2011	





Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCLUSIÓN

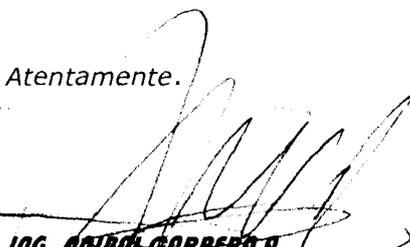
A la fecha de presentación del presente informe, y considerando los evidentes resultados positivos arrojados en el año 2011, desde el punto de vista económico financiero, la compañía aún se encuentra transcurriendo los primeros años de operaciones y apenas desde el año 2009 se ha empezado a fortalecer los activos que promoverán a futuro la formación de proyectos inmobiliarios, por tanto, como socio mayoritario y en calidad de Gerente General, propongo a los socios NO proceder con la distribución de los dividendos arrojados en el año 2011, y mantener los mismos en una cuenta de dividendos por pagar para recapitalizar estos dividendos en futuros escenarios y futuros proyectos de la compañía.

En el mediano y largo plazo se podría concretar una distribución de este rubro, sin embargo cuando la compañía arroje resultados positivos de un Proyecto Inmobiliario en concreto, que permita primero fortalecer el crecimiento de la compañía y en lo posterior obtener los beneficios personales esperados, sin embargo el detalle de los dividendos a ser registrados en el pasivo y puestos a vuestro conocimiento y consentimiento pongo a disposición:

INMOEUROPA CIA. LDTA. DIVIDENDOS SOCIOS AÑO 2011				
SOCIOS	CAPITAL SOCIAL SUSCRITO	CAPITAL SOCIAL PAGADO	% PARTICIPACION	DIVIDENDOS
ANIBAL CARRERA A.	\$ 3.600,00	\$ 1.800,00	90,00%	\$ 77.452,06
IAN NARVÁEZ T	\$ 400,00	\$ 200,00	10,00%	\$ 8.605,79
	\$ 4.000,00	\$ 2.000,00	100,00%	\$ 86.057,86

Pongo a vuestra consideración y gracias por la atención.

Atentamente.


ING. ANIBAL CARRERA A.
GERENTE GENERAL
INMOEUROPA CIA. LTDA.

