

Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INFORME DE LABORES

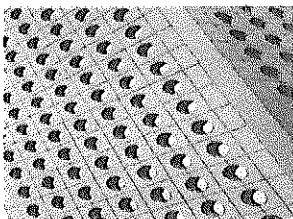
DE

GERENCIA GENERAL

A

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO 2012



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 2012.

ANTECEDENTES

La economía ecuatoriana en términos generales, presentó una tendencia inflacionaria a la baja, puesto que el índice de acumulado anual de inflación del año 2012 arrojó un 4.16% es decir 1.25 puntos menos de la presentada al cierre del año 2011 que se situó en 5.41%.

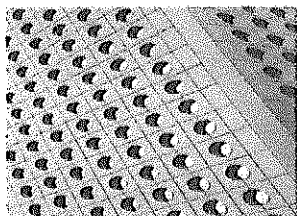
Se prevé para el 2013 una inflación similar a la del año 2012, sin embargo el mercado podría presentar cierto grado de incertidumbre que podrían tener varios impactos que los organismos reguladores deberán poner en alerta a la ciudadanía.

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. 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.



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

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 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. ***

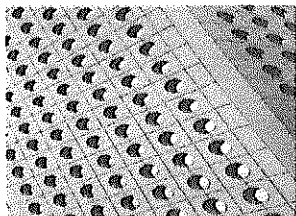
*** <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/negocio-inmobiliario-un-fenomeno-mundial-209913-209913.html>

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2012

En el presente ejercicio económico 2012, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico basado en tres contratos de arrendamiento de inmuebles específicos, a más de Cronix Cía. Ltda, que venía desde el año 2007, se mantiene la empresa Amarantine Cía. Ltda., desde el año 2009, y desde el año 2012 se inició con el convenio de arrendamiento con la empresa Gestion@.

De igual manera por se pone en conocimiento de la Junta General de Socios que la compañía se encuentra al día en el pago de las cuotas por la adquisición de los pisos 3 y 4 del Edificio Corbus a RECAPT S.A., estando cubierta la cuota 65/96 pagadas a la fecha.

Se pusieron en marcha actividades operacionales adicionales y se mantuvieron cubiertas todas las obligaciones tributarias frente al SRI, tasas e Impuestos municipales frente al IMQ, y la contribución anual a la Superintendencia de Compañías, todas cubiertas hasta la presente fecha.



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

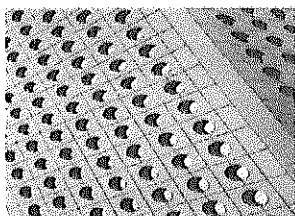
Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012

Al cerrar el sexto 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 2011, en especial por la transición de NECs a NIIFs, y su revalorización a valor razonable o de mercado, pues pongo a disposición de los socios y organismos de control, la siguiente información:

INMOEUROPA CIA. LTDA.			
BALANCE GENERAL			
INFORMACION EN NIIFs			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012			
ACTIVOS			
CORRIENTES			662.693,38
DISPONIBLES			50.007,00
11010100 CAJA GENERAL		0,00	
11020100 BANCO PICHINCHA CTA. CTE No. 33617381-04		253,14	
11020200 BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE No. 001971013-0		0,00	
11020300 BANCO PRODUBANCO CTA. CTE No. 02-00518822-5		53,84	
12030100 INVERSIONES PRODUBANCO		49.700,00	
EXIGIBLES			602.691,30
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	2.496,00		
13040900 (-) PROVISIÓN PARA CUENTAS POR COBRAR (LEGAL)	0,00	2.496,00	
13040600 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES OTROS		4.150,70	
13040700 CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS		165.335,55	
13040800 CUENTAS POR COBRAR SOCIOS		12.048,43	
13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES		402.693,61	
13060101 IVA: Crédito Tributario		1.067,60	
13060102 IVA Retenciones en la Fuente de IVA que le han sido efectuadas		0,00	
13060201 IVA: Compras Locales de Bienes gravados con tarifa 12%		0,00	
13060202 IVA: Compras Locales de Servicios gravados con tarifa 12%		48,00	
13060401 IR: Crédito Fiscal		0,00	
13060405 IR: Anticipo Impuesto Retenido 8%		11.690,16	
13060406 IR: Anticipo impuesto a la Renta		2.661,25	
REALIZABLES			0,00
14000000 INVENTARIOS		0,00	
FIJOS			2.116.239,61
TANGIBLES			2.115.239,61
15060201 EQUIPOS DE OFICINA	495,00		
15060202 (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA EQUIPOS DE OFICINA	103,59	386,41	
15060301 INSTALACIONES (EDIFICIOS)	1.750.271,03		
15060302 (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA INSTALACIONES (EDIFICIOS)	159.416,30	1.591.654,73	
15060401 MUEBLES Y ENSERES	9.207,20		
15060402 (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	2.836,24	6.370,96	
15060601 TERRENOS		516.627,51	
15060700 OBRAS EN CURSO		0,00	
INTANGIBLES			0,00
15090101 LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	0,00	
15090102 (-) AMORTIZACIÓN LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00		
OTROS ACTIVOS			69.181,20
16090100 GASTOS DE CONSTITUCIÓN	0,00		
16090200 (-) AMORTIZACIÓN GASTOS DE CONSTITUCIÓN	0,00	0,00	
16090400 INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO		18.270,84	
16090500 ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS		39.910,36	
TOTAL ACTIVOS			2.626.019,19



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

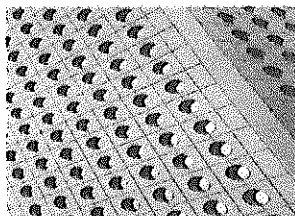
Inmoeuropa Cía. Ltda.

PASIVOS		
CORRIENTES		567.530,31
21010000 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	141.120,00	
21040000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES POR CREDITOS A MUTUO	330.000,00	
21050000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES INSTITUCIONES FINANCIERAS	10.628,28	
21060000 CUENTAS POR PAGAR SOBREGIROS OCASIONALES	139,06	
22010000 OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCION CORRIENTE CAPITAL)	29.662,89	
22020000 OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCION CORRIENTE INTERESES)	9.700,71	
23010000 CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS	45.508,00	
27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	245,41	
27070401 IVA: Ventas Netas gravadas con tarifa 12%	378,96	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios 70%	0,00	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100%	48,00	
27080103 Ret. Fte: 1% Bienes No producidos por la Sociedad	0,00	
27080104 Ret. Fte: 2% Servicios Otros	0,00	
27080122 Ret. Fte: 10% Honorarios Personas Naturales	40,00	
NO CORRIENTES		1.096.485,06
24020000 CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	682.195,03	
24030000 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS	240.993,25	
24040000 INTERESES POR PAGAR SOCIOS	94.449,54	
29100100 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO CAPITAL)	70.337,11	
29100300 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO INTERESES)	8.510,13	
OTROS PASIVOS		320.089,34
29109900 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	320.089,34	
TOTAL PASIVOS		1.984.104,71
PATRIMONIO		
31010100 CAPITAL PAGADO	2.000,00	
31010101 ANIBAL CARRERA ARBOLEDA	1.800,00	
31010103 ARBOLEDA OSEJOS ZOILA MARIA	200,00	
31010200 APORTES DE CAPITAL	0,00	
32010100 RESERVA LEGAL 5%	12.746,82	
32010300 RESULTADOS ACUMULADOS ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ NIFs	826.621,12	
33010100 RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	
33010100 UTILIDAD CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	546,53	
TOTAL PATRIMONIO		841.914,48
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		2.826.019,19

SITUACIÓN ECONÓMICA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2012

La fuente de ingresos proviene básicamente del arrendamiento de locales y la situación económica a disposición de los socios y organismos de control, es la siguiente:

2



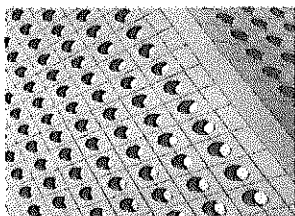
Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INMOEUROPA CIA. LTDA.			
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS			
INFORMACION EN NIIFs			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012			
INGRESOS OPERACIONALES			159.369,22
41010000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 CORBUSTOS	59.409,90		
41020000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS	28.685,25		
41030000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	6.000,00		
41070000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 7 - EDIF. HARO PB, P2, P3 Y P4	64.274,07		
(-) COSTO DE VENTAS			6.392,89
55010200 GASTOS OPERACIÓN TELECOMUNICACIONES	887,42		
55010300 GASTOS OPERACIÓN SERVICIOS BÁSICOS	3.005,57		
55010700 GASTOS OPERACIÓN ASISTENCIA TÉCNICA PROFESIONAL	500,00		
55010900 GASTOS OPERACIÓN VIAJES Y MOVILIZACIÓN (VIATICOS)	1.000,00		
= UTILIDAD BRUTA EN VENTAS			152.976,23
(-) GASTOS OPERACIONALES			151.945,21
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		151.782,69	
55020200 GASTOS ADMINISTRACIÓN TELECOMUNICACIONES	159,00		
55020300 GASTOS ADMINISTRACIÓN SERVICIOS BÁSICOS	249,00		
55020800 GASTOS ADMINISTRACIÓN MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	511,00		
55021300 GASTOS ADMINISTRACIÓN IMPRESIONES	40,00		
55021900 GASTOS ADMINISTRACIÓN IMPUESTOS (IVA QUE SE CARGA AL GASTO FACTOR DE	224,68		
55022000 GASTOS ADMINISTRACIÓN PATENTE, PREDIAL Y 1.5 X MIL MUNICIPALES	5.664,56		
55022100 GASTOS ADMINISTRACIÓN CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	1.208,92		
55022300 GASTOS ADMINISTRACIÓN SERVICIOS CONTABLES	6.300,00		
55022400 GASTOS ADMINISTRACIÓN SERVICIOS LEGALES Y/O JUDICIALES	2.222,22		
55022600 GASTOS ADMINISTRACIÓN DEPRECIACIÓN EQUIPOS DE OFICINA	49,50		
55022800 GASTOS ADMINISTRACIÓN DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	920,72		
55022900 GASTOS ADMINISTRACIÓN DEPRECIACIÓN EDIFICIOS	87.513,55		
55070200 GASTOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS DEPRECIACIÓN EQUIPOS DE OFICINA	20.128,12		
55070300 GASTOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	11,39		
55070400 GASTOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS DEPRECIACIÓN EDIFICIOS	211,77		
55023300 GASTOS ADMINISTRACIÓN TRÁMITES LEGALES	566,21		
55023500 GASTOS ADMINISTRACIÓN ARRENDAMIENTO MERCANTIL	9.477,40		
55029900 GASTOS ADMINISTRACIÓN OTROS	16.326,68		
GASTOS DE VENTAS		0,00	
55040100 GASTOS DE VENTA CUENTAS INCOBRABLES	0,00		
GASTOS FINANCIEROS		182,62	
55050300 GASTOS FINANCIEROS POR SERVICIOS BANCARIOS	119,45		
55050400 GASTOS FINANCIEROS POR COMISIONES BANCARIAS	24,76		
55050500 GASTOS FINANCIEROS POR SOBREGROS OCASIONALES	18,41		
= UTILIDAD OPERACIONAL			1.031,02
(+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS NO OPERACIONALES			-210,31
(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		246,31	
55060100 GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	187,91		
55080200 GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	58,40		
(+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		36,00	
42990000 INGRESOS OTROS MENORES	36,00		
= UTILIDAD CONTABLE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012			820,71



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

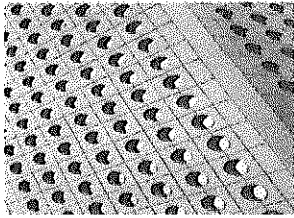
Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA:

INMOEUROPA CIA. LTDA.		
CONCILIACION TRIBUTARIA		
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012		
820,71	Utilidad Contable	
0,00	Part. Trabajadores 10%	
0,00	Part. Cargas Familiares 5%	
0,00	Total Participación y Cargas 15%	
820,71	B.I. para CONCILIACION TRIBUTARIA	
0,00	Amortización de Perdidas años anteriores hasta el 25%	
248,31	Gastos NO Deducibles	
187,91	GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	
58,40	GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	
0,00	Ingresos Exentos	
1.067,02	B.I. para cálculo de IMP. RENTA	
245,41	Imp. a la Renta Causado	
575,30	B.I. para cálculo de RESERVA LEGAL	
28,76	Reserva Legal 5%	
546,53	Dividendos a Diciembre/2012	
DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS SOCIOS 2012		
DIVIDENDOS	SOCIOS	%
491,87	Carrera Arboleda Segundo Anibal	90,00%
54,65	Arboleda Osejos Zoila Maria Oliva	10,00%
546,53		100,00%
LIQUIDACION DE IMPUESTO A LA RENTA 2012		
245,41	27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	
11.690,16	13060405 IR: Anticipo Impuesto Retendo 8%	
-	13060401 IR: Crédito Fiscal	
5.722,50	13060406 IR: Anticipo Impuesto a la Renta (Declarado)	
2.861,25	13060406 IR: Anticipo Impuesto a la Renta (Saldo)	
8.828,91	IR: Crédito Fiscal 2012	

4



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCLUSIÓN

A la fecha de presentación del presente informe, y considerando el mínimo resultado aunque positivo arrojado en el año 2012, 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 2012, 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.

Cabe destacar que en este año 2012, se hizo un traspaso de participaciones por el 10% del valor total del capital a favor de la señora Zoila María Oliva Arboleda Osejos, cedidas por el ex socio señor Ian Eddy Narváez Troncoso.

Pongo a consideración y gracias por la atención.

Atentamente,

INMOEUROPA CÍA. LTDA.

ING. ARIBAI CARRERA A.

GERENTE GENERAL

INMOEUROPA CÍA. LTDA.