

*Bienes Raíces.*

*Arrendamiento de Inmuebles.*

*Construcción.*

***Inmoeuropa Cía. Ltda.***

---

***INFORME DE LABORES***

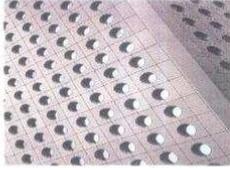
***DE***

***GERENCIA GENERAL***

***A***

***JUNTA GENERAL DE SOCIOS***

***EJERCICIO 2014***



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 2014.

## **ANTECEDENTES**

La economía ecuatoriana en términos generales, presentó una relativa estabilidad inflacionaria, con pequeña tendencia a la alza, puesto que el índice acumulado anual de inflación del año 2013 fue del 2.70%, y el del año 2014 ascendió a 3.67% es decir 0.97 puntos más que la inflación arrojada en el año anterior.

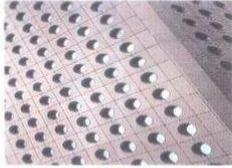
Se prevé para el 2015 una inflación similar a la del año 2014, sin embargo el mercado podría presentar cierto grado de incertidumbre que podrían tener varios impactos que los organismos reguladores deberán poner en alerta a la ciudadanía

Dentro del sector de los servicios de la construcción, el proceso de apertura comercial ha presentado una mejoría en la administración del área, en el Ecuador con la inyección de capital estatal en esta área estratégica, ha sido importante para impulsar la modernización del sector, que se ha convertido en uno de los instrumentos que contribuye al desarrollo del resto de ramas estratégicas con sentido social de la economía social del país

## **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.

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.



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

**Inmoeuropa Cía. Ltda.**

### **CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS AÑO 2014**

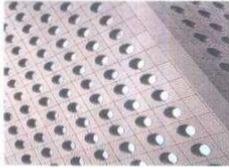
En el presente ejercicio económico 2014, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico basado en contratos de arrendamiento de inmuebles con 2 clientes específicos, a más de Cronix, que venía desde el año 2007, se mantiene la empresa Amarantine Cía. Ltda., desde el año 2009, y desde el año 2012 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.

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.

### **SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2014**

Al cerrar el octavo año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta una situación financiera neutra, con una pérdida contable mínima por efecto de la depreciación anual de sus activos y en general una situación financiera estable así expuesta:



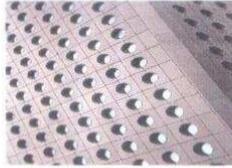
Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

**Inmoeuropa Cía. Ltda.**

<b>INMOEUROPA CIA. LDTA.</b>		
<b>BALANCE GENERAL</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>		
<b>ACTIVOS</b>		
<b>CORRIENTES</b>		<b>1.250.858,26</b>
<b>DISPONIBLES</b>		<b>188,42</b>
11010100 CAJA GENERAL	0,00	
11020100 BANCO PICHINCHA CTA. CTE. No. 33617381-04	0,00	
11020200 BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. No. 001971013-0	163,42	
11020400 BANCO COFEC CTA. CTE. No. 100612-3	25,00	
12030100 INVERSIONES PRODUCTIVAS	0,00	
<b>EXIGIBLES</b>		<b>1.250.669,84</b>
13040300 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	21.660,00	
13041100 CUENTAS POR COBRAR VALORES EN GARANTIA	25.000,00	
13040900 (-) PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR (LEGAL)	0,00	46.660,00
13040600 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES OTROS	4.150,70	
13040700 CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	132.370,25	
13040800 CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	175.920,66	
13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES	851.552,33	
13060101 IVA Crédito Tributario	0,00	
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%	435,60	
13060202 IVA Compras Locales de Servicios gravados con tarifa 12%	0,00	
13060401 IR Crédito Fiscal	5.987,66	
13060403 IR Anticipo Impuesto Retenido 2%	577,89	
13060405 IR Anticipo Impuesto Retenido 8%	25.750,21	
13060406 IR Anticipo Impuesto a la Renta	7.284,54	
<b>REALIZABLES</b>		<b>0,00</b>
14000000 INVENTARIOS	0,00	
<b>FIJOS</b>		<b>1.945.062,07</b>
<b>TANGIBLES</b>		<b>1.945.062,07</b>
15080201 EQUIPOS DE OFICINA	495,00	
15080202 (-) DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS DE OFICINA	207,59	287,41
15080301 INSTALACIONES (EDIFICIOS)	1.750.271,03	
15080302 (-) DEPRECIACION ACUMULADA INSTALACIONES (EDIFICIOS)	333.443,40	1.416.827,63
15080401 MUEBLES Y ENSERES	9.207,20	
15080402 (-) DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	4.677,68	4.529,52
15080601 TERRENOS	516.627,51	
15080700 OBRAS EN CURSO	6.790,00	
<b>INTANGIBLES</b>		<b>0,00</b>
15090101 LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	0,00
15090102 (-) A MORTIZACION LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		<b>46.865,51</b>
16090100 GASTOS DE CONSTITUCION	0,00	
16090200 (-) A MORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCION	0,00	0,00
16090400 INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO	6.955,15	
16090500 ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	39.910,36	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.242.785,84</b>



Bienes Raíces.  
Arrendamiento de Inmuebles.  
Construcción.

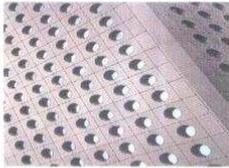
**Inmoeuropa Cía. Ltda.**

PASIVOS		
<b>CORRIENTES</b>		<b>729.844,79</b>
21010000 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	166.252,58	
21030000 CUENTAS POR PAGAR ORGANISMOS DE CONTROL	2.577,08	
21040000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES POR CREDITOS A MUTUO	358.550,00	
21050000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES INSTITUCIONES FINANCIERAS	6.985,77	
22010000 OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCIÓN CORRIENTE CAPITAL)	2.484,00	
11020300 BANCO PRODUJABANCO CTA. CTE. No. 02-00518822-5 (SOBREGIRO OCA SIGNAL)	24.972,84	
23010000 CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS	45.508,00	
23020000 CUENTAS POR PAGAR ANTICIPOS DE CLIENTES	72.950,00	
24010000 CUENTAS POR PAGAR COMPANIAS RELACIONADAS	48.380,48	
27070401 IVA Ventas Netas gravadas con tarifa 12%	1.023,24	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios 70%	8,40	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100%	48,00	
27080104 Ret.Fte. 2% Servicios Otros	64,60	
27080122 Ret.Fte. 10% Honorarios Personas Naturales	40,00	
27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	0,00	
<b>NO CORRIENTES</b>		<b>1.194.581,77</b>
24020000 CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	676.929,45	
24030000 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS	240.993,25	
24040000 INTERESES POR PAGAR SOCIOS	185.510,79	
29100100 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO CAPITAL)	84.193,13	
29100300 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO INTERESES)	6.955,15	
<b>OTROS PASIVOS</b>		<b>58.877,05</b>
29109900 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	58.877,05	
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>1.983.303,61</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
31010100 CAPITAL PAGADO	2.000,00	
31010101 AMBAL CARRERA ARBOLEDA	1.800,00	
31010103 ARBOLEDA OSEJOS ZOILA MARIA	200,00	
31010200 APORTES DE CAPITAL	0,00	
32010100 RESERVA LEGAL 5%	1.000,00	
32010200 RESERVA FACULTATIVA	11.718,06	
32010300 RESULTADOS ACUMULADOS ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIFs	1.329.796,68	
33010100 RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	-70.396,08	
33010100 PERDIDA CONTABLE (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014)	-14.636,43	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.259.482,23</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>3.242.785,84</b>

### **SITUACIÓN ECONÓMICA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2013**

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:

/



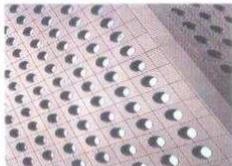
Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

**Inmoeuropa Cía. Ltda.**

<b>INMOEUROPA CIA. LTDA.</b>		
<b>ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>		
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014</b>		
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>159.836,25</b>
41010000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 CORBUSTOS	23.763,96	
41020000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS	11.474,10	
41030000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	1.339,29	
41070000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 7 - EDIF HARO PB, P2, P3 Y PH	120.282,90	
41080000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 8 - GARAGES TERESA DE CEPEDA	2.975,00	
<b>(-) COSTO DE VENTAS</b>		<b>17.119,85</b>
55010300 GASTOS OPERACION SERVICIOS BASICOS	15.869,85	
55010700 GASTOS OPERACION ASISTENCIA TECNICA PROFESIONAL	0,00	
55010800 GASTOS OPERACION MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.250,00	
<b>= UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>142.715,40</b>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>157.336,50</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>	<b>142.006,06</b>	
55020200 GASTOS ADMINISTRACION TELECOMUNICACIONES	945,79	
55020300 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS BASICOS	3.997,28	
55020500 GASTOS ADMINISTRACION SEGUROS	1.241,83	
55020600 GASTOS ADMINISTRACION SEGURIDAD OFICINAS	25.570,40	
55020800 GASTOS ADMINISTRACION MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.238,31	
55021300 GASTOS ADMINISTRACION IMPRESIONES	44,00	
55021900 GASTOS ADMINISTRACION IMPUESTOS (IVA QUE SE CARGA AL GASTO FACTC	1.075,03	
55022000 GASTOS ADMINISTRACION PATENTE, PREDIAL Y 1.5 X MIL MUNICIPALES	0,00	
55022100 GASTOS ADMINISTRACION CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑI	2.577,08	
55022300 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS CONTABLES	6.550,00	
55022400 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS LEGALES Y/O JUDICIALES	134,13	
55022600 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION EQUIPOS DE OFICINA	49,50	
55022800 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	920,72	
55022900 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION EDIFICIOS	87.513,55	
55023300 GASTOS ADMINISTRACION TRAMITES LEGALES	689,16	
55023500 GASTOS ADMINISTRACION ARRENDAMIENTO MERCANTIL	9.459,28	
55029900 GASTOS ADMINISTRACION OTROS	0,00	
<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>0,00</b>	
55040100 GASTOS DE VENTA CUENTAS INCOBRABLES	0,00	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>15.330,44</b>	
55050100 GASTOS FINANCIEROS INTERESES PAGADOS SISTEMA FINANCIERO	14.604,58	
55050300 GASTOS FINANCIEROS POR SERVICIOS BANCARIOS	350,67	
55050400 GASTOS FINANCIEROS POR COMISIONES BANCARIAS	334,01	
55050500 GASTOS FINANCIEROS POR SOBREGIROS OCASIONALES	41,18	
<b>= UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>-14.621,10</b>
<b>(+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS NO OPERACIONALES</b>		<b>-15,33</b>
<b>(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>38,41</b>	
55060100 GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	0,00	
55060200 GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	37,25	
55060300 GASTOS OTROS POR DIFERENCIA EN COBROS	0,38	
55069900 GASTOS OTROS MENORES	0,78	
<b>(+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>23,08</b>	
42990000 INGRESOS OTROS MENORES	23,08	
<b>= PERDIDA CONTABLE (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014)</b>		<b>-14.636,43</b>



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

**Inmoeuropa Cía. Ltda.**

### **CONCLUSIÓN**

Considerando el mínimo resultado negativo arrojado en el año 2014, se debe únicamente a la carga de depreciaciones desde el punto de vista contable, más la situación económica y financiera de la compañía es estable y desde el año 2009 se fortalecieron los activos que promoverán a futuro la formación de proyectos inmobiliarios, por lo tanto, se espera para el 2015 iniciar un proyecto inmobiliario que permita generar operaciones a mayor escala.

Pongo a consideración y gracias por la atención.

Atentamente.



**ARRIBAL CARRERA ARBOLEDA. MBA. MSc.**  
**GERENTE GENERAL**  
**INMOEUROPA CIA. LTDA.**