

Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INFORME DE LABORES

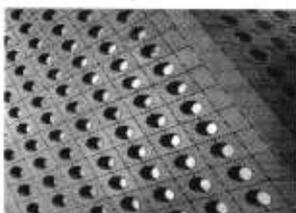
DE

GERENCIA GENERAL

A

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO 2016



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 2016.

ANTECEDENTES

La economía ecuatoriana en términos generales, según el INEC, presentó una evidente mejoría en cuanto al tema inflacionario, con una gran tendencia a la baja, puesto que el índice acumulado anual de inflación del año 2015 fue del 3.38%, y el del año 2016 descendió al 1.12% es decir 2.26 puntos menos que la inflación arrojada en el año anterior.

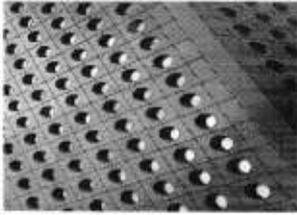
MES	ÍNDICE	MENSUAL	ANUAL	ACUMULADA
Diciembre-15	104,05	0,09%	3,38%	3,38%
Octubre-16	105,20	-0,08%	1,31%	1,11%
Noviembre-16	105,04	-0,15%	1,05%	0,96%
Diciembre-16	105,21	0,16%	1,12%	1,12%



Se prevé para el 2017 una inflación similar a la del año 2016, 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, especialmente por el cambio de gobierno en Mayo de 2017.

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.



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

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.

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS AÑO 2016

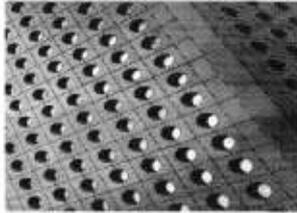
En el presente ejercicio económico 2016, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico basado en contratos de arrendamiento de inmuebles con 2 clientes específicos, a más de Cronix, que venía desde el año 2007, se mantiene el local destinado para Restaurante, desde el año 2009, y desde el año 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 el proceso de adquisición de los pisos 3 y 4 del Edificio Corbus a RECAPT S.A, se mantiene el litigio en el Centro de Mediación de la Cámara de Comercio de Quito.

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

SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016

Al cerrar el noveno 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:



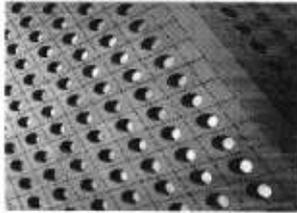
Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INMOEUROPA CIA. LDTA.			
BALANCE GENERAL			
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016			
ACTIVOS			
CORRIENTES			1.883.949,77
DISPONIBLES			3.515,10
11010100 CAJA GENERAL		0,00	
11020100 BANCO PICHINCHA CTA. CTE. No. 33617381-04		0,00	
11020200 BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. No. 001971013-0		3.490,10	
11020400 BANCO COFIEC CTA. CTE. No. 100612-3		25,00	
12030100 INVERSIONES PRODUBANCO		0,00	
EXIGIBLES			1.880.434,67
13040300 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RE	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		703.378,12	
13040800 CUENTAS POR COBRAR SOCIOS		190.231,33	
13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES		854.622,33	
13041600 ANTICIPOS A ORGANISMOS DE CONTROL (IMPUESTOS POR LIQUIDAR)		25.755,01	
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%		0,00	
13060202 IVA: Compras Locales de Servicios gravados con tarifa 12%		392,00	
13060401 IR: Crédito Fiscal		40.509,56	
13060403 IR: Anticipo Impuesto Retendo 2%		15,00	
13060405 IR: Anticipo Impuesto Retendo 8%		7.436,08	
13060406 IR: Anticipo Impuesto a la Renta		7.284,54	
REALIZABLES			0,00
14000000 INVENTARIOS		0,00	
FIJOS			1.767.852,11
TANGIBLES			1.767.852,11
15080201 EQUIPOS DE OFICINA	495,00		
15080202 (-) DEPRECIACION A CUMULADA EQUIPOS DE OFICINA	306,73	188,27	
15080301 INSTALACIONES (EDIFICIOS)	1.750.271,03		
15080302 (-) DEPRECIACION A CUMULADA INSTALACIONES (EDIFICIOS)	508.710,26	1.241.560,77	
15080401 MUEBLES Y ENSERES	9.207,20		
15080402 (-) DEPRECIACION A CUMULADA MUEBLES Y ENSERES	6.521,64	2.685,56	
15080601 TERRENOS		516.627,51	
15080700 OBRAS EN CURSO		6.790,00	
INTANGIBLES			0,00
15090101 LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00	0,00	
15090102 (-) AMORTIZACION LICENCIAS DE SOFTWARE	0,00		
OTROS ACTIVOS			39.910,36
16090100 GASTOS DE CONSTITUCION	0,00		
16090200 (-) AMORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCION	0,00	0,00	
16090400 INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO		0,00	
16090500 ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS		39.910,36	
TOTAL ACTIVOS			3.691.712,24



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

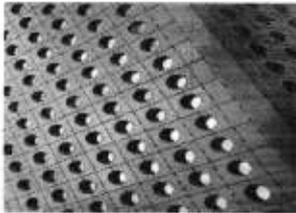
Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

PASIVOS		
CORRIENTES		1.302.977,21
21010000 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	168.119,50	
21030000 CUENTAS POR PAGAR ORGANISMOS DE CONTROL	0,00	
21040000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES POR CREDITOS A MUTUO	387.914,93	
21050000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES INSTITUCIONES FINANCIERAS	0,00	
22010000 OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCION CORRIENTE CAPITAL)	0,00	
11020300 BANCO PRODUBANCO CTA. CTE. No. 02-00518822-5 (SOBREGIRO OCASIONAL)	4.308,15	
23010000 CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS	50.721,24	
23020000 CUENTAS POR PAGAR ANTICIPOS DE CLIENTES (TERRENO)	535.162,92	
24010000 CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	154.991,98	
27070401 IVA Ventas Netas gravadas con tarifa 12%	1.086,49	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios 70%	0,00	
27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100%	392,00	
27080104 Ret.Fte: 2% Servicios Otros	0,00	
27080122 Ret.Fte: 10% Honorarios Personas Naturales	280,00	
27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	0,00	
NO CORRIENTES		1.076.559,24
24020000 CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	650.055,20	
24030000 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS	240.993,25	
24040000 INTERESES POR PAGAR SOCIOS	185.510,79	
29100100 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO CAPITAL)	0,00	
29100300 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO INTERESES)	0,00	
OTROS PASIVOS		62.877,05
29100200 PAGOS ANTICIPADOS DE CLIENTES (EQ. COCINA)	4.000,00	
29109900 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	58.877,05	
TOTAL PASIVOS		2.442.413,50
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%	1.000,00	
32010200 RESERVA FACULTATIVA	11.718,06	
32010300 RESULTADOS ACUMULADOS ADOCIÓN POR PRIMERA VEZ NIFs	1.329.796,68	
33010100 RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	-93.502,85	
33010100 PERDIDA CONTABLE (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016)	-1.713,15	
TOTAL PATRIMONIO		1.249.298,74
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		3.691.712,24

SITUACIÓN ECONÓMICA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2016

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.

INMOEUROPA CIA. LTDA.		
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS		
DEL 01 DE ENERO DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016		
INGRESOS OPERACIONALES		138.565,23
41010000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 CORBUSTOS	0,00	
41020000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS	0,00	
41030000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	10.615,58	
41070000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 7 - EDIF HARO PB, P2, P3 Y PH	111.331,71	
41080000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 8 - GARAGES TERESA DE CEPEDA	105,00	
41080000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO TECNOLOGIA	1.911,30	
41090000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA - DEPARTAMENTOS AROSEMENA	14.601,64	
(-) COSTO DE VENTAS		108.922,88
55010300 GASTOS OPERACIÓN SERVICIOS BASICOS	16.860,44	
55010400 GASTOS OPERACIÓN SEGUROS	3.034,61	
55022600 GASTOS OPERACIÓN DEPRECIACION EQUIPOS DE OFICINA	49,64	
55022700 GASTOS OPERACIÓN DEPRECIACION INSTALACIONES	87.753,31	
55022800 GASTOS OPERACIÓN DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	1.224,88	
55022900 GASTOS OPERACIÓN OTROS		
= UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		29.642,35
(-) GASTOS OPERACIONALES		30.911,14
GASTOS DE ADMINISTRACION	28.827,29	
55020600 GASTOS ADMINISTRACION SEGURIDAD OFICINAS	8.607,69	
55020800 GASTOS ADMINISTRACION MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	7.464,15	
55021900 GASTOS ADMINISTRACION IMPRESIONES	190,00	
55021900 GASTOS ADMINISTRACION IMPUESTOS (IVA QUE SE CARGA AL GASTO)	88,51	
55022100 GASTOS ADMINISTRACION CONTRIBUCIONES SUPERINTENDENCIA DE C	6.002,46	
55022200 GASTOS ADMINISTRACION FOTOCOPIAS	100,00	
55022300 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS CONTABLES	4.800,00	
55022400 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS LEGALES Y/O JUDICIALES	200,00	
55023300 GASTOS ADMINISTRACION TRAMITES LEGALES	1.371,96	
55023400 GASTOS ADMINISTRACION TRANSPORTE	2,50	
GASTOS DE VENTAS	0,00	
55040100 GASTOS DE VENTA CUENTAS INCOBRABLES	0,00	
GASTOS FINANCIEROS	2.083,85	
55050100 GASTOS FINANCIEROS INTERESES PAGADOS SISTEMA FINANCIERO	251,03	
55050300 GASTOS FINANCIEROS POR SERVICIOS BANCARIOS	194,14	
55050400 GASTOS FINANCIEROS POR COMISIONES BANCARIAS	1.638,68	
= UTILIDAD OPERACIONAL		-1.268,79
(+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS NO OPERACIONALES		-444,36
(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	444,48	
55060100 GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS	48,00	
55060200 GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS	147,66	
55060300 GASTOS OTROS POR DIFERENCIA EN COBROS	0,01	
55060400 GASTOS OTROS POR DIFERENCIA EN PAGOS	0,06	
55069900 GASTOS OTROS MENORES	248,75	
(+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	0,12	
42990000 INGRESOS OTROS MENORES	0,12	
= PERDIDA CONTABLE (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016)		-1.713,15



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCLUSIÓN

Considerando el mínimo resultado negativo arrojado en el año 2016, 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 2018 iniciar un proyecto inmobiliario en la localidad de TONSUPA - ESMERALDAS, que permita generar operaciones a mayor escala, toda vez que está también en proceso un proyecto de expansión de 5 a 8 pisos en el Edificio Haro de propiedad de la compañía.

Pongo a consideración y gracias por la atención.

Atentamente.

INMUEUROPA CIA. LTDA.

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