

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de socios de:
INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Quito – Ecuador, septiembre 14 de 2012

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2011 y de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los saldos al 31 de diciembre de 2010 no fueron examinados, por lo que no emitimos una opinión sobre los mismos, los saldos a dicha fecha son presentados únicamente con propósitos comparativos, acorde a lo establecido en la NEC No. 1.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

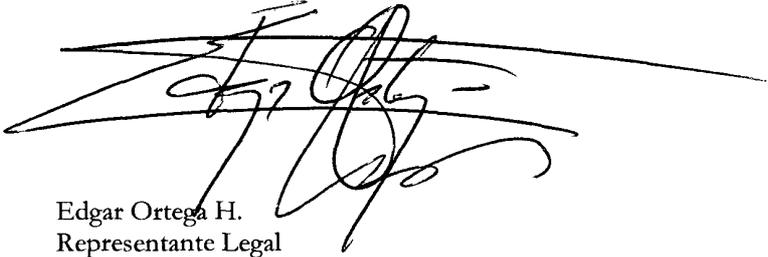
Checoslovaquia E10-195 y Eloy Alfaro
Edificio Cuarzo 4to. Piso, Oficina 2.
Telf.: (+593 2) 3324023 / 3324044
www.asauditores.ec
Quito - Ecuador



Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2011, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603**



Edgar Ortega H.
Representante Legal



INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 4)	US\$	18.393	802.599
Cuentas por cobrar (nota 5)		1.699.135	1.009.836
		<hr/>	<hr/>
Total activos circulantes	US\$	<u>1.717.528</u>	<u>1.812.435</u>
Activos no circulantes			
Propiedad y equipos, neto de depreciación acumulada de US\$ 621,875 en el 2011 y US\$ 585,575 en el 2010 (Nota 6)	US\$	642.144	678.443
		<hr/>	<hr/>
Total Activos	US\$	<u><u>2.359.671</u></u>	<u><u>2.490.878</u></u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes			
Cuentas por pagar (Nota 7)	US\$	1.601	86.667
Total pasivos	US\$	<u>1.600,50</u>	<u>86.666,78</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital social	US\$	36.002	36.002
Reserva legal		9.136	9.136
Reserva facultativa		47.805	30.780
Reserva de capital		692.338	692.338
Resultados acumulados		<u>1.572.790</u>	<u>1.635.955</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$	<u>3.930.861</u>	<u>4.040.166</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u><u>3.932.461</u></u>	<u><u>4.126.833</u></u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Estado de Pérdidas y Ganancias

Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos operativos			
Ventas neta	US\$	18.420	166.080
		<hr/>	<hr/>
Utilidad bruta en ventas	US\$	18.420	166.080
		<hr/>	<hr/>
Gastos operacionales			
Gastos de venta y administrativos	US\$	33.523	131.711
Gasto depreciación		36.299	45.601
		<hr/>	<hr/>
Utilidad en operación	US\$	(51.402)	(11.233)
		<hr/>	<hr/>
Otros ingresos / (Gastos)			
Ingresos / (gastos) no operaciones, neto		5.262	47.965
		<hr/>	<hr/>
Total otros ingresos / (gastos), neto		5.262	47.965
		<hr/>	<hr/>
Utilidad líquida del ejercicio	US\$	(46.140)	36.733
		<hr/>	<hr/>
Participación de trabajadores (Nota 7)		0	7.372
Impuesto a la renta (Nota 7)		0	10.444
		<hr/>	<hr/>
Utilidad líquida del ejercicio	US\$	(46.140)	18.917
		<hr/>	<hr/>

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2009	36.002	7.244	30.780	692.338	20.009,74	786.373
Resultado del ejercicio	0	1.892	0	0	34.841	36.733
Participación de trabajadores	0	0	0	0	(7.372)	(7.372)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	(10.444)	(10.444)
Reserva revalorización de activos	0	0	0	0	1.618.927	1.618.927
Ajuste	0	0	0	0	(20.006)	(20.006)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	36.002	9.136	30.780	692.338	1.635.955	2.404.211
Apropiación reserva facultativa	0	0	17.025	0	(17.025)	0
Ajustes	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	(46.140)	(46.140)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	36.002	9.136	47.805	692.338	1.572.790	2.358.071

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$	
Efectivo recibido de clientes y otros	(665.617)	(727.488)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	<u>(118.590)</u>	<u>(96.815)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación y otros	<u>(784.206)</u>	<u>(824.302)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Revalorización de activos	<u>0</u>	<u>1.613.591</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>1.613.591</u>
(Disminución) / aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(784.206)</u>	<u>789.288</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	802.599	13.311
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 3)	US\$ <u><u>18.393</u></u>	<u><u>802.599</u></u>
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto en las actividades de operación		
(Pérdida)/Utilidad líquida del ejercicio	<u>(46.140)</u>	<u>18.917</u>
Ajustes:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	36.299	42.940
Participación trabajadores	0	7.372
Impuesto a la renta	0	10.444
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(689.299)	(938.872)
Cuentas por pagar	(85.066)	34.897
Obligaciones fiscales	<u> </u>	<u> </u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$ <u>(784.206)</u>	<u>(824.302)</u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 03 de julio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto de 1979.

El objeto social de la Compañía es hacer inversiones, realizar negocios relacionados con la compra – venta de bienes raíces.

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan netas de provisión para cuentas de dudoso cobro, éstas representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes, cuyos saldos están de acuerdo con las políticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios, y se esperan recuperar en el corto plazo.

Propiedades y equipo.-

Las propiedades y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El gasto por la depreciación de la propiedad se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta utilizando la una tasa equivalente al 5% de depreciación para Edificios

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen sobre la base de la transferencia de los bienes y sobre la prestación efectiva de los servicios, y los gastos se reconocen por el método de causación.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indican a continuación:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar corrientes			
Predial los Cedros Cía. Ltda.	US\$	15.013	15.013
Angrocar S.A.		-	640.000
Lavanderías Ecuatorianas C.A.		556.091	308.276
Martimpex S.A.		33.034	-
Pyganflor S.A.		943.231	3.231
Cleaning Corp. S.A.		15.488	15.488
Madame Green		102.000	-
		<u>1.664.857</u>	<u>982.009</u>
Cuentas por pagar corriente			
Cleaning Corp. S.A.		<u>0</u>	<u>5.985</u>
Total cuentas por pagar partes relacionadas	US\$	<u>0</u>	<u>5.985</u>

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el efectivo y equivalentes de efectivo se conforman según el siguiente detalle:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco			
Banco del Pichincha	US\$	13.660	797.636
Banco Bolivariano		<u>4.733</u>	<u>4.963</u>
	US\$	<u>18.393</u>	<u>802.599</u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición de cuentas por cobrar es como se muestra a continuación:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas US \$	1.664.857	982.009
Administración tributaria	34.277	27.712
Locales	<u>0</u>	<u>116</u>
Total cuentas por cobrar	<u>1.699.135</u>	<u>1.009.836</u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Propiedad planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición de propiedad planta y equipo es como se muestra a continuación:

El movimiento de propiedad y planta, se resume a continuación:

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2011</u>
Terrenos	99.147	0	0	99.147	0	99.147
Edificios	1.333.510	0	(168.639)	1.164.871	0	1.164.871
Propiedad y planta	1.432.657	0	(168.639)	1.264.018	0	1.264.018
Depr.Acum.Edificios	696.604	42.940	(153.969)	585.575	36.299	621.875
Depreciación acumulada	696.604	42.940	(153.969)	585.575	36.299	621.875
Propiedad y planta neta de depreciación acumulada	<u>736.053</u>			<u>678.443</u>		<u>642.144</u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición de propiedad planta y equipo es como se muestra a continuación:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	US\$	479	60.595
Empleados			
Sueldos y Salarios		907	5.377
Participación trabajadores		0	7.372
Instituto de seguridad social			
Aportes por pagar		215	1.103
Obligaciones Fiscales			
Impuestos por pagar		0	12.219
Total cuentas por pagar	US\$	<u>1.601</u>	<u>86.667</u>

(8) Patrimonio de los accionistas

Capital

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., se constituyó en la ciudad de Quito en julio de 1979 como una compañía limitada, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital social de la Compañía está constituido por 36,002 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) Utilidad antes de la participación de los trabajadores e impuesto a la renta	(46.140)	36.733
	US\$	
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>0</u>	<u>7.372</u>
Más gastos no deducibles	0	5.042
Ingresos exentos	0	0
(Pérdida) Utilidad tributaria	<u>0</u>	<u>41.775</u>
Impuesto a la renta	US\$ <u>0</u>	<u>10.444</u>

(10) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.