INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2012, 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Assurance & Services®

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la asamblea de socios de:

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Quito DM – Ecuador, Junio 17 de 2013

Informe sobre los estados financieros

1. Se nos contrató para auditar los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, de los estados conexos de resultados integrales, 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.

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 Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales 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.

Base para la Abstención de Opinión

3. Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas por cobrar de las Compañías Relacionadas por un monto de US$ 1,641,621, presentan una baja recuperación, del valor antes indicado, US$ 943,231 corresponde a una cuenta por cobrar a Pyganflor S.A., Compañía que presenta dudas substanciales de continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. ha constituido una provisión para cuentas de dudoso cobro por US$ 500,000 para cubrir la cuenta por cobrar a Pyganflor S.A., sin embargo, no se nos ha proporcionado evidencia que sustente la decisión de no provisionar el valor restante de la cuenta por US$ 443,231.

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

4. Debido a lo indicado en el párrafo tercero, y al no poder aplicar otros procedimientos de auditoría para satisfacernos con respecto a las cantidades de cuentas por cobrar a las Compañías Relacionadas, el alcance de nuestro trabajo no fue de suficiente magnitud para permitirnos expresar y, por lo tanto, no expresamos una opinión sobre estos estados financieros.

Asuntos de énfasis

5. Como se explica más ampliamente en la nota 4 a los estado financieros, la Compañía mantiene al 31 de diciembre de 2012, importantes saldos por cobrar a partes relacionadas.

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

Edgar Ortega H.
Representante Legal

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Activos		2012	2011	2010
Activos circulantes				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US$	823	18,393	802,599
Cuentas por cobrar, netos de estimación para cuentas de dudoso crobro de US$ 500,000 en el 2012 (Nota 4)		1,141,621	1,664,857	982,009
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)		0	0	116
Impuestos corrientes (Notas 6)		24,080	26,318	27,712
Pagos anticipados (Nota 7)		16,824	7,960	0
Total activos circulantes		1,183,347	1,717,528	1,812,435
Activos no circulantes				
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US$ 407,809 en el 2012, US$ 378,351en el 2011 y US$ 348,894 en el 2010 (Nota 8)		1,437,429	1,466,886	1,496,343
Total Activos	US$	2,620,776	3,184,413	3,308,778

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		2012	2011	2010
Pasivos circulantes				
Cuentas por pagar (Nota 9)		771	83	60,595
Pasivos acumulados (Nota 10)		0	0	7,972
Otras cuentas por pagar (Nota 11)		20,516	1,518	18,100
Total pasivos circulantes		21,287	1,601	86,667
Total Pasivos	US$	21,287	1,601	86,667
Patrimonio de los accionistas				
Capital - acciones ordinarias nominativas de US$ 1 cada una, 683,300 suscritas y pagadas (Nota 12)		36,002	36,002	36,002
Reserva legal (Nota 12)		9,136	9,136	9,136
Reserva de facultativa (Nota 12)		47,805	47,805	30,780
Reserva de capital (Nota 12)		692,338	692,338	692,338
Resultados acumulados		989,466	1,572,790	1,629,114
Aplicación NIIF por primera vez (Nota 12)		824,742	824,742	824,742
Total patrimonio de los accionistas	US$	2,599,488	3,182,813	3,222,111
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US$	2,620,776	3,184,413	3,308,778

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		2012	2011
Ingresos ordinarios			
Ingresos ordinarios	US$	0	18,420
Gastos operacionales			
Gastos de venta y administrativos		553,260	33,523
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 7)		29,457	29,457
Pérdida		(582,718)	(44,560)
Otros ingresos (gastos)			
Gastos financieros y otros		(607)	(518)
Otras rentas		0	5,780
Total otros ingresos / (gastos) neto		(607)	5,262
Pérdida del ejercicio	US$	(583,324)	(39,298)
Pérdida neta por acción	US$	(16.20)	(1.09)

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados por aplicación NIIF primera vez	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2010	**36,002**	**9,136**	**30,780**	**692,338**	**824,742**	**1,629,114**	**3,222,111**
Pérdida neta del ejercicio	0	0	0	0	0	(39,298)	(39,298)
Apropiación reserva facultativa	0	0	17,025	0	0	(17,025)	0
Saldo al 31 de diciembre de 2011	**36,002**	**9,136**	**47,805**	**692,338**	**824,742**	**1,572,790**	**3,182,813**
Pérdida neta del ejercicio	0	0	0	0	0	(583,324)	(583,324)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	**36,002**	**9,136**	**47,805**	**692,338**	**824,742**	**989,466**	**2,599,488**

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US$)

		2012	2011
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US$	9,939	17,738
Efectivo pagado a proveedores, empleados		(42,438)	(118,578)
Efectivo utilizado en las operaciones		(32,498)	(100,839)
Efectivo pagado otros, neto		(607)	(518)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(33,105)	(101,358)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Inversiones temporales		0	0
Adiciones de propiedad, planta y equipo		0	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		0	0
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Préstamos		15,535	(682,849)
Pago obligaciones finacieras largo plazo		0	0
Efectivo neto provisto/ (utilizado) en las actividades de financiamiento		15,535	(682,849)
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(17,570)	(784,206)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		18,393	802,599
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 3)	US$	823	18,393
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Pérdida neta del ejercicio		(583,324)	(39,298)
Ajustes:			
Depreciación de propiedad y equipo		29,457	29,457
Provisión para cuentas de dudoso cobro		500,000	0
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar			0
Otras cuentas por cobrar		7,701	116
Impuestos corrientes		2,238	1,394
Pagos anticipados		(8,864)	(7,960)
Cuentas por pagar		688	(60,512)
Pasivos acumulados		0	(7,972)
Otras cuentas por pagar		18,998	(16,582)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US$	(33,105)	(101,358)

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 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 – Ecuador, mediante escritura pública del 03 de julio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto de 1979.

La Compañía tiene como objeto social efectuar inversiones y realizar negocios relacionados con la compra venta de bienes raíces, valores bursátiles y papeles fiduciarios, por tanto son propias de la Compañía todas las actividades conexas a las que anteriormente se indican y que, mediata o inmediatamente, se relacione con ellas.

(2) Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requieren que la Administración, realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF No. 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Base de Presentación.-

Los Estados Financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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.

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo a las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, los depósitos a la vista mantenidas en instituciones financieras y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Cuentas por cobrar.-

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Propiedades, planta y equipos.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la práctica contable y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de reconsideración de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- para las partidas de equipos de computación, vehículos, maquinaria, adecuaciones e instalaciones y muebles y enseres, la Compañía después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación como costo atribuido.- para el caso de los inmuebles, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de dicha partidas de propiedades y equipos por el método de revaluación.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo y el costo atribuido de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

A continuación se presenta la principal partidas de propiedades y equipos y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Edificios	5%

Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Obligaciones Financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones se registran subsecuentemente a su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el Estado de Resultados durante el periodo de la obligación usando el método del interés efectivo.

Cuentas por pagar y Otras Cuentas por Pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles e inclusión de partidas de beneficio tributario. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables para el año 2012 (24% para el año 2011) (13% - 14% en el año 2012 y 2011 respectivamente - si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la re estimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años ininterrumpidos en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la empresa a la fecha de la valoración actuarial.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir considerando el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya efectuado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 periodo 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.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía "Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda." está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero de 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero de 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011.-

Producto de la adopción de NIIF, el patrimonio de la Compañía ha sufrido las siguientes variaciones:

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

					Resultados acumulados		
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados por aplicación NIIF primera vez	Utilidades / (pérdidas) acumuladas	Total patrimonio
INICIO DEL AÑO DE TRANSICIÓN							
Saldo al 31 de diciembre de 2010 según NEC	36,002	9,136	30,780	692,338	0	1,635,955	2,404,211
Efecto NIIF	0	0	0	0	824,742	(6,842)	817,900
Saldo al 31 de diciembre de 2010 según NIIF	36,002	9,136		692,338	824,742	1,629,114	3,222,111
AÑO DE TRANSICIÓN							
Saldo al 31 de diciembre de 2011 según NEC	36,002	9,136	47,805	692,338	0	1,572,790	2,358,071
Efecto NIIF	0	0	0	0	824,742	0	824,742
Saldo al 31 de diciembre de 2011 según NIIF	36,002	9,136		692,338	824,742	1,572,790	3,182,813

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, la cuenta se halla conformada por:

		2012	2011	2010
Bancos	US$	823	18.393	802.599
	US$	**823**	**18.393**	**802.599**

(4) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	2012	2011	2010
Cuentas por cobrar relacionadas			
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	638,854	556,091	308,276
Cleaning Corp S.A.	11,488	15,488	15,488
Pyganflor S.A.	943,231	943,231	643,231
Martumpex	33,034	33,034	0
Predial Los Cedros Cía. Ltda.	15,013	15,013	15,013
Cuentas por cobrar no relacionadas			
Madame Green	0	102,000	0
Provisión para cuentas de dudoso cobro	(500,000)	0	0
	1,141,620	**1,664,857**	**982,008**

Los créditos concedidos a las Compañías Relacionadas, son créditos a la vista, los mismos que no presentan plazos de vencimiento ni generan intereses.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el movimiento de la cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro, se muestra a continuación:

	2012	2011	2010
Saldo al inicio del año	0	0	0
Provisiones efectuadas durante el año	(500,000)	0	0
Saldo al final del año	(500,000)	0	0

(5) Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, la cuenta se conforma como sigue a continuación:

		2012	2011	2010
Otras cuentas por cobrar:				
Alcazar Cevallos Amparo del Rocío	US$	0	0	116
	US$	**0**	**0**	**116**

(6) Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el resumen de impuestos corrientes es como sigue:

		2012	2011	2010
12% IVA Compras	US$	0	0	74
12% IVA Servicios		818	0	7.935
Crédito Fiscal IVA		7.466	7.245	0
IVA Retenido en la Fuente		0	0	2.103
Impuestos Retenidos		0	1.474	0
Crédito Tributario Años Anteriores		15.796	17.599	17.599
	US$	**24.080**	**26.318**	**27.712**

(7) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el detalle de pagos anticipados es el siguiente:

		2012	2011	2010
Anticipos pagados	US$	16.824	7.960	0
	US$	**16.824**	**7.960**	**0**

(8) Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, el movimiento de propiedad y equipo es como se indica a continuación:

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010

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

	Saldo 31/12/2010	Adiciones	Ajuste por NIIF	Saldo 31/12/2011	Adiciones	Reclasificaciones	Saldo 31/12/2012
Terrenos	903,441	0	0	903,441	0	0	903,441
Edificios	941,796	0	0	941,796	0	0	941,796
Propiedad y equipos	**1,845,237**	**0**		**1,845,237**	**0**		**1,845,237**
Dep. Acum. Edificios	348,894	36,299	6,842	378,351	32,356	2,899	407,809
Depreciación acumulada	**348,894**	**36,299**	**6,842**	**378,351**	**32,356**	**2,899**	**407,809**
Propiedad y equipos netos de depreciación	**1,496,343**			**1,466,886**			**1,437,429**

(9) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010 es como sigue:

		2012	2011	2010
Proveedores locales	US$	771	83	60.595
	US$	**771**	**83**	**60.595**

(10) Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

		2012	2011	2010
Décimo Tercer Sueldo Qto.	US$	0	0	442
Décimo Cuarto Sueldo Qto.		0	0	158
15% Participación Trabajadores		0	0	7.372
	US$	**0**	**0**	**7.972**

(11) Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2010, esta cuenta incluye lo siguiente:

		2012	2011	2010
Obligaciones fiscales	US$	237	215	13.323
Obligaciones con el IESS		5.949	907	4.778
Otras cuentas por pagar		14.331	397	
	US$	**20.516**	**1.518**	**18.100**

(12) Patrimonio de los accionistas

a) Capital

Al 31 de diciembre de 2012 el capital social de la Compañía " Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda." está constituido por 36,002 participaciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$ 1,00 cada una.
El instrumento financiero no incorpora una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad.

b) Reserva Legal

De acuerdo con la normativa vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito.

c) Reserva Facultativa

Corresponde a la apropiación de las utilidades de anteriores, de conformidad con la resolución que consta en la respectiva Acta de Junta General de Socios.

d) Reserva de Capital

En esta cuenta se incluye el efecto neto de la conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo de 2000. De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía pero puede ser capitalizada en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

e) Aplicación NIIF por primera vez

La Compañía "Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda." ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el año 2012, producto de dicha adopción, ha implementado dicha normativa internacional para su año de transición (2011) y para aquellos saldos presentados al inicio de su periodo de transición (1 de enero de 2011)

(13) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.

c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.

d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.

e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

f) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.

g) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.

h) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.

i) Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

(14) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 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.

(15) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la gerencia en fecha junio 17 de 2013, y serán presentados al Directorio y Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Socios sin modificaciones.