

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión calificada

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los párrafos 3 y 4, y excepto por los posibles efectos de lo indicado en los párrafos 5 y 6 descritos en las Bases para la Opinión Calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2016, el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Bases para la Opinión Calificada

3. Al 31 de diciembre de 2016, tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., realizó el cálculo de valor patrimonial proporcional sobre la inversión en acciones del 100% que mantiene en su relacionada Martin International Investment LLC, y determinó un ajuste a los gastos del año de US\$814,743; sin embargo, únicamente registró a resultados US\$300,000, generándose una diferencia no registrada en gastos del año de US\$514,743, a esa fecha. El efecto de esta situación fue la de sobrevalorar las inversiones en subsidiarias y los resultados acumulados, subvaluar el gasto del año y la pérdida neta en US\$514,743.
4. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantiene una cuenta por cobrar a la Empresa Pyganflor S.A. por US\$850,780, cuyo saldo viene de años anteriores y sobre las cuales mantiene una provisión acumulada de US\$500,000, a esa fecha; sin embargo, existe un déficit de provisión de US\$350,780, motivo por el cual el 14 de junio de 2017, Lavanderías Ecuatorianas C.A., principal accionista de Lavamar Cia. Ltda., constituyó un Fideicomiso Mercantil y de Encargo Fiduciario administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, el cual tiene como objetivo principal garantizar la cancelación de las obligaciones que tiene Pyganflor S.A. con Lavamar Cia. Ltda. (Nota 19).

Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF requieren que en el caso de deterioro de los activos, la Compañía establezca una provisión para deterioro o el castigo de los mismos; debido a que la Compañía no ha determinado la provisión requerida, el efecto de esta situación fue el de sobrevalorar las cuentas por cobrar y los resultados acumulados y subvaluar el gasto del año y la pérdida neta en el mencionado valor.

5. En razón de que no hemos recibido la respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada al Abogado de la Compañía: Almeida & Peñaherrera, respecto al estado de litigios y/o contingencias vigentes al 31 de diciembre de 2016, no nos es posible determinar la existencia de posibles contingencias a esa fecha.
6. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos enviada a Martin International Investment LLC, por la inversión en acciones que mantiene INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. en esta Compañía. En razón de esta situación, no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
7. Los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera individual de la Compañía, la cual es una subsidiaria de Lavanderías Ecuatorianas C.A. En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros individuales deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de Lavanderías Ecuatorianas C.A. y sus subsidiarias, los que son requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.

8. La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros, estén libres de errores materiales significativos, debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
10. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

11. Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión.

La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre una representación errónea importante cuando ésta exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre las bases de éstos estados financieros.

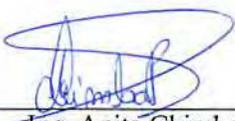
12. Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:
 - Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la elusión del control interno.
 - Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la administración la base contable de empresa en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia o condiciones que puedan proyectar una duda significativa sobre la capacidad de la empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos y condiciones futuras desconocidos pueden ser causa de que la Compañía cese como empresa en marcha.
 - Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.
 - Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

13. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

IFS Cía. Ltda.

24 de julio de 2017
Quito, República del Ecuador
RNAE No. 761



Ing. Anita Chimbo
Socia
Licencia No. 17851