

## **INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**

**MARZO 9, 2001**

A los Miembros del Directorio y Socios de

**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.**

1. Hemos auditado el Balance General de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA, al 31 de diciembre del 2000 y los Estados Financieros de Pérdidas y Ganancias, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la revisión de auditoría.
2. La auditoría se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, las que requieren que se planee y ejecute de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de errores de carácter significativo. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración; así como una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre del 2000 y los resultados de sus operaciones y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. Como se describe en la Nota 1 el país ha venido soportando un deterioro en las condiciones económicas, las medidas adoptadas para la aplicación de la unidad monetaria y la conversión de la contabilidad a dólares estadounidenses; describe también que no se cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y por lo tanto la posible incidencia en la posición económica de la compañía, en consecuencia los estados financieros adjuntos deben ser interpretados bajo esta óptica.

**MELO & BERMEO Y ASOCIADOS**  
**AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.**  
**Registro SC - RNAE N° 244**



**ADALBERTO MELO N.**  
**Representante Legal**  
**Licencia Profesional N° 1497**

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

**BALANCE GENERAL**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
**(Expresado en dólares Estadounidenses)**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Efectivo	3.303,79	Cuentas por Pagar	(Nota 5) 221,47
Inversiones Corto Plazo	1.720,30	Pasivos Acumulados	(Nota 6) 609,88
Cuentas por Cobrar	(Nota 3) 3.165,09		
	<hr/>		
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8.189,18</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>831,35</b>
Propiedad, Planta y Equipo	(Nota 4) 1.174.115,55		
Menos: Depreciación Acumulada	352.599,69	Patrimonio	828.873,69
	<hr/> 821.515,86	(Ver Estado Adjunto)	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>829.705,04</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>829.705,04</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000  
(Expresado en dólares Estadounidenses)

INGRESOS	US\$.
Ventas	<u>27.044,35</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.044,35</b>
<b>GASTOS</b>	
Gastos de Operación	<u>44.464,29</u>
<b>PÉRDIDA BRUTA</b>	<b>- 17.419,94</b>
Gastos Generales y Administrativos	16.867,91
Otros Ingresos	285,09
Resultado por Exposición a la Inflación	<u>1.270,63</u>
Pérdida antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	- 35.273,39
Participación Trabajadores	-
Impuesto a la Renta	<u>-</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>- 35.273,39</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
**(Expresado en dólares Estadounidenses)**

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACUTATIVA	RESERVA LEGAL	RES.REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 99/12/31	36.000,00	14.014,12	978,21	333.140,98	-		9.495,22	393.628,53
Junta General		9.495,22					- 9.495,22	-
Correc. Monetaria 2000				452.494,27	18.024,28		-	470.518,55
Transferencia				- 785.635,25	- 18.024,28	803.659,53		
Pérdida del Ejercicio							- 35.273,39	- 35.273,39
Saldo 00/12/31	36.000,00	23.509,34	978,21	-	-		- 35.273,39	828.873,69

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA LAVAMAR S. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**  
**(Expresado en dólares Estadounidenses)**

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES:	US\$.
Pérdida Neta del Año	- 35.273,38
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representan movimiento de Efectivo:	
Resultado por Exposición a la Inflación REI	1.270,63
Depreciación	36.814,02
Provisión Beneficios Sociales Largo Plazo	<u>38.084,65</u>
Cambios en Activos y Pasivos	
Cuentas por Cobrar	3.026,36
Inventarios, antes de Corrección Monetaria	
Gastos Pagados por Adelantado	-
Cuentas por Pagar	151,01
Pasivos Acumulados	- 715,37
Otros Activos y Pasivos - Neto	<u>- 2.462,00</u>
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones	5.273,27
 FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	-
 FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones Bancarias	- 9.059,24
Inversiones	-
Obligaciones a Largo Plazo	-
Pago Dividendos	<u>- 9.059,24</u>
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo	- 3.785,97
Efectivo al Principio del Año	8.810,06
Efectivo al Final del Año	<u>5.024,09</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

**NOTA 1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., fue constituida el 3 de julio de 1979 según escritura pública, siendo su objetivo principal la administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles y de toda clase de actos comerciales que tengan relación con su objetivo social.

El país ha venido soportando en los últimos años un deterioro en las condiciones económicas principalmente por las altas tasas de inflación y la devaluación del sucre, crisis en el sistema bancario y financiero, disminución en el empleo de mano de obra, acceso restringido en las líneas de crédito internacionales.

A partir del 13 de marzo del 2000 se aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el cambio de sucres a dólares estadounidenses a una tasa de S./ 25.000 por US\$. 1. En el R.O. 57 Resolución SB-SC-SRI-01 de Abril 13 del 2000 se promulga la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC N° 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" aplicable a los activos y pasivos no monetarios y Patrimonio.

Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de bienes y servicios han sufrido incrementos en el índice de precios al consumidor, pero ha medida que van reacomodándose los precios, las autoridades estiman que la inflación irá reduciéndose en los próximos meses.

En los actuales momentos no se cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y por lo tanto la posible incidencia en la posición económica de la compañía, en consecuencia los estados financieros adjuntos deben ser interpretados bajo esta óptica

**NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ( NEC ) sobre la base del costo histórico, o para el caso de inventarios, activos fijos y patrimonio al valor ajustado y convertidos a dólares estadounidenses de acuerdo con la NEC N° 17.

Las NEC incluyen un pronunciamiento que establece la corrección monetaria integral de los estados financieros, su aplicación a partir de la fecha en que se modificó la unidad monetaria se encuentra en suspenso. La Superintendencia de Compañías a la fecha de emisión de los estados financieros no ha emitido una resolución sobre este asunto. Por efecto del cambio en la unidad monetaria, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior expresados en sucres.

**b) Ajuste y conversión de dólares estadounidenses**

Las cuentas de la compañía que fueron registradas en sucres hasta marzo 31/2000 han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante la aplicación de la NEC N° 17 que establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y patrimonio a marzo 31/2000.
- Reexpresión de los activos no monetarios y patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y la devaluación del sucre con respecto al dólar acumulada entre Dic.31/91, o la fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior a marzo 31 del 2000.
- Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados de acuerdo a los procedimientos arriba descritos a los valores de mercado en el caso de ser éstos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses los saldos ajustados según se indica anteriormente y de las demás cuentas del activo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha, convertidos a una tasa de cambio de s/.25.000 por US\$.1.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados anteriormente son imputados a la cuenta del patrimonio reexpresión monetaria cuando corresponden al efecto de brecha entre inflación y devaluación hasta Dic.31/99 y a la cuenta resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se tratan del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación para los primeros meses del 2000.

Los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del año 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos durante este período, las depreciaciones o amortizaciones, para fines de conversión a dólares se basan en el valor histórico o reexpresado que tenían al cierre del ejercicio anterior y bajo las normas que regían para esa fecha.

De acuerdo con la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició en marzo 31/2000 y ésta no proporciona equivalentes en dólares para todas las cuentas en sucres al inicio del ejercicio de las cuentas de activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período enero 1 a marzo 31/2000, por tal razón, para fines de información de los estados de cambio en el patrimonio y flujo de efectivo, la compañía asignó equivalentes estimados en dólares así:

- Los activos y pasivos monetarios fueron convertidos a s/.25.000 por US\$.1 a dic.31/99.
- Los saldos iniciales de los activos no monetarios y del patrimonio fueron ajustados por el índice especial de brecha por el período comprendido entre la fecha de adquisición u origen de cada transacción a dic.31/99; una vez ajustados fueron convertidos a dólares estadounidenses.
- Los movimientos comprendidos entre enero 1 y marzo 31/2000 fueron convertidos a s/.25.000 por US\$.1.

**c) Propiedad, Planta y Equipo**

Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertidos a dólares de acuerdo a la NEC N° 17, menos la correspondiente depreciación acumulada.

Cuando se vende o retira un activo, el valor ajustado y la depreciación acumulada se descarga de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se capitalizan.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor ajustado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

**d) Provisión para Impuesto a la Renta**

La provisión para Impuesto a la Renta se calcula sobre las utilidades gravables ( 25%) y se cargan a los resultados del ejercicio.

**e) Participación de los Trabajadores en las Utilidades**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Compañía reconoce el 15 % de Participación de los Trabajadores sobre las utilidades del ejercicio, antes del cálculo del Impuesto a la Renta y es registrada como cargo a los resultados del ejercicio.

**f) Capital Adicional**

La NEC N° 17 establece que los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria deben revelarse como parte de la cuenta Patrimonial "Capital Adicional".

A la fecha de emisión de los estados financieros los organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

**NOTA 3. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2000 estas cuentas se resumen como sigue:

	US\$.
Shurenu	1.256,40
Jefatura Recaudaciones	1.641,49
Amafloa	267,20
	<u>3.165,09</u>

**NOTA 4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

El movimiento de las cuentas de este rubro durante el año se detalla a continuación:

<b>COSTOS</b>	<b>SALDOS</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>VENTAS</b>	<b>SALDOS</b>	<b>TASA</b>
	<b>31/12/99</b>	<b>(1)</b>	<b>BAJAS</b>	<b>31/12/00</b>	<b>DEP.</b>
Locales					
Comerciales	474.089,69	600.878,94		1.074.968,63	5%
	474.089,69	600.878,94	-	1.074.968,63	
Menos:	Depreciación Acumulada			352.599,69	
				<u>722.368,94</u>	
No Depreciables					
Terrenos	59.610,22	39.536,70		99.146,92	
				<u>821.515,86</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 36.814.02.

1) Incluye corrección monetaria por US\$. 640.415.64.

**NOTA 5. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2000 el saldo de estas cuentas se muestran a continuación:

Cuentas Varias	<u>US\$. 221,47</u>
----------------	-------------------------

**NOTA 6. PASIVOS ACUMULADOS**

El siguiente es un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre del 2000:

Beneficios Sociales	<u>US\$. 609,88</u>
---------------------	-------------------------

**NOTA 7. AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA NEC N° 17**

	<b>Ajustes a Resultado por Exposición a la Inflación</b>	<b>Ajuste al Patrimonio</b>
Propiedad, Planta y Equipo	- 95.646,94	- 373.604,97
Patrimonio	96.917,57	355.580,70
	<u>1.270,63</u>	<u>- 18.024,27</u>

**NOTA 8. RESTRICCIONES SOBRE UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS**

De acuerdo con la legislación vigente, un mínimo del 5 % de las utilidades anuales antes del Impuesto a la Renta debe ser apropiada como Reserva Legal hasta que alcance como mínimo del 50 % del Capital Suscrito y Pagado y será utilizada únicamente para capitalización o absorción de pérdidas.

**NOTA 9. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de este informe (marzo 9/2001) de los Estados Financieros de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2000 no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.