

# INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

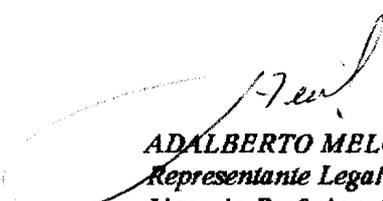
MARZO 15, 2002

A los Miembros del Directorio y Socios de

**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.**

1. Hemos auditado los Balances Generales de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA LTDA, al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los Estados Financieros de Pérdidas y Ganancias, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 2001 y 2000 y los resultados de sus operaciones y el Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

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

  
**ADALBERTO MELO N.**  
**Representante Legal**  
**Licencia Profesional N° 1.497**

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000  
(Expresado en dólares Estadounidenses)

	2001	2000		2001	2000
<b>ACTIVO</b>			<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo	7.606,67	3.303,79	Obligaciones Bancarias (Nota 5)	200.895,60	-
Inversiones Corto Plazo	1.819,33	1.720,30	Cuentas por Pagar (Nota 6)	1.452,30	221,47
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	427.501,67	3.165,09	Pasivos Acumulados (Nota 7)	1.907,81	609,88
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>436.927,67</b>	<b>8.189,18</b>	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>204.255,71</b>	<b>831,35</b>
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 4)	1.174.115,55	1.174.115,55	Obligaciones Bancarias L. Plazo	223.293,83	-
Menos: Depreciación Acumulada	389.315,53	352.599,69	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)	794.178,15	828.873,69
	784.800,02	821.515,86			
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.221.727,69</b>	<b>829.705,04</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1.221.727,69</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 2001 Y 2000

(Expresado en dólares Estadounidenses)

	2001	2000
	US\$.	US\$.
<b>INGRESOS</b>		
Ventas	48.360,71	27.044,35
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>48.360,71</b>	<b>27.044,35</b>
<b>GASTOS</b>		
Gastos de Operación	55.852,90	44.464,29
<b>PÉRDIDA BRUTA</b>	<b>- 7.492,19</b>	<b>- 17.419,94</b>
Gastos Generales y Administrativos	29.407,93	16.867,94
Otros Ingresos	-	285,09
Resultado por Exposición a la Inflación	-	1.270,63
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>- 36.900,12</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 2001 Y 2000  
(Expresado en dólares Estadounidenses)

AÑO 2000

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACUTATIVA	RESERVA LEGAL	RES.REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESION 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	- 18.014,28	803.659,53		
Pérdida del Ejercicio							- 35.273,39	- 35.273,39
<b>Saldo 00/12/31</b>	<b>36.000,00</b>	<b>23.509,34</b>	<b>978,21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>803.659,53</b>	<b>- 35.273,39</b>	<b>828.873,69</b>

AÑO 2001

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACUTATIVA	RESERVA LEGAL	RES.REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 00/12/31	36.000,00	23.509,34	978,21	-	-	803.659,53	- 35.273,39	828.873,69
Aumento de Capital	2,00		2,00					
Transferencia							2.204,58	2.204,58
Pérdida del Ejercicio							- 36.900,12	- 36.900,12
<b>Saldo 01/12/31</b>	<b>36.002,00</b>	<b>23.509,34</b>	<b>976,21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>803.659,53</b>	<b>- 69.968,93</b>	<b>794.178,15</b>

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

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**  
**(Expresado en dólares Estadounidenses)**

	2001		2000	
	US\$.	US\$.	US\$.	US\$.
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES:</b>				
Perdida Neta del Año		- 36.900,12		- 35.273,38
Mas (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representan movimiento de Efectivo:				
Resultado por Exposición a la Inflación REI			1.270,63	
Depreciación	36.715,84		36.814,02	
Provisión Beneficios Sociales Largo Plazo				
		36.715,84		38.084,65
<b>Cambios en Activos y Pasivos</b>				
Cuentas por Cobrar	424.336,58		3.026,36	
Inventarios, antes de Corrección Monetaria				
Gastos Pagados por Adelantado				
Cuentas por Pagar	1.230,83		151,01	
Pasivos Acumulados	1.297,93		715,37	
Otros Activos y Pasivos - Neto	2.204,58			
		- 419.603,24		- 2.462,00
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		- 419.787,52		5.273,27
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>				
Compra de Propiedad, Planta y Equipo				
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>				
Obligaciones Bancarias	200.895,60		9.059,24	
Inversiones				
Obligaciones a Largo Plazo	223.293,83			
Pago Dividendos				
		424.189,43		9.059,24
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		4.401,91		3.785,97
Efectivo al Principio del Año		5.024,09		8.810,06
Efectivo al Final del Año		9.426,00		12.596,03

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 2001 Y 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 acomodándose 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.

#### **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.

#### **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/o 15%) 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 estas cuentas se resumen como sigue:

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
	<b>US\$.</b>	<b>US\$.</b>
Shurenu	1.323,00	1.256,40
Jefatura Recaudaciones	2.112,29	1.641,49
Amaflora	913,80	267,20
Juan Aguirre	1) 126.720,36	-
Ing. Bernardo Dávalos	1) 36.776,44	-
Pyganflor S.A.	1) 259.655,78	-
	<u>427.501,67</u>	<u>3.165,09</u>

1) Corresponde a cuentas por cobrar accionistas.

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

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

<b>AÑO 2000</b>					
<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>
<b>Locales</b>					
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	
				722.368,94	
<b>No Depreciables</b>					
Terrenos	59.610,22	39.536,70		99.146,92	
				821.515,86	

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

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

<b>AÑO 2001</b>					
<b>COSTOS</b>	<b>SALDOS</b>	<b>ADICIONES</b>	<b>VENTAS</b>	<b>SALDOS</b>	<b>TASA</b>
	<b>31/12/00</b>		<b>BAJAS</b>	<b>31/12/01</b>	<b>DEP.</b>
<b>Locales</b>					
Comerciales	1.074.968,63	-		1.074.968,63	5%
	1.074.968,63	-	-	1.074.968,63	
Menos:	Depreciación Acumulada			389.315,53	
				685.653,10	
<b>No Depreciables</b>					
Terrenos	99.146,92	-		99.146,92	
				784.800,02	

El cargo por depreciación durante el ejercicio fue US\$. 36.715.84.

**NOTA 5. CUENTAS POR PAGAR**

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

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
	<b>US\$.</b>	<b>US\$.</b>
Produbanco	97.703,33	-
Lloyds Bank	<u>103.192,27</u>	<u>-</u>
	<u><u>200.895,60</u></u>	<u><u>-</u></u>

Los intereses fluntúan entre el 14% y el 16%, operaciones relacionadas con los accionistas

**NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR**

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

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
	<b>US\$.</b>	<b>US\$.</b>
Cuentas Varias	<u>1.452,30</u>	<u>221,47</u>

**NOTA 7. PASIVOS ACUMULADOS**

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

	<b>2001</b>	<b>2000</b>
	<b>US\$.</b>	<b>US\$.</b>
Beneficios Sociales	<u>1.907,81</u>	<u>609,88</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 15/2002) de los Estados Financieros de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.