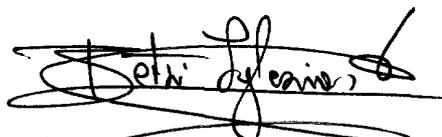


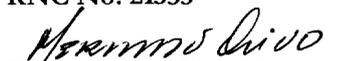
Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Socios de
Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

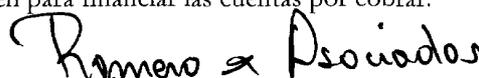
1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.** al 31 de Diciembre de 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.**, al 31 de Diciembre de 2002, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
4. Tal como se menciona con más detalle en las *Notas 5 y 8* a los estados financieros adjuntos, la Compañía, al 31 de Diciembre de 2002 mantiene cuentas por cobrar por US\$ 222,881, por préstamos otorgados a compañías relacionadas por socios comunes por US\$ 178,305 y a socios por US\$ 44,576; y mantiene obligaciones por pagar por US\$ 222,881 a una institución financiera del país, obligaciones bancarias que sirven para financiar las cuentas por cobrar.



Betsi O. Iglesias - Socia
RNC No. 21333



Sandra Merizalde - Gerente
RNC No. 22019


SC - RNAE No.056

28 de Febrero de 2003
Quito, Ecuador

31 de Diciembre de
2002

(US Dólares)

Pasivos y patrimonio de los socios

Pasivos corrientes:

Porción corriente de obligación bancaria
a largo plazo (Nota 8)

\$ 163,279

Préstamos por pagar (Nota 6)

99,256

Cuentas por pagar (Nota 7)

8,999

Total pasivos corrientes

271,537

Obligación bancaria a largo plazo (Nota 8)

59,602

Patrimonio de los socios:

Capital pagado (Nota 9)

36,002

Reserva legal

976

Reserva facultativa

23,509

Reserva de capital

803,660

Déficit acumulado

(102,741)

Total patrimonio de los socios

761,406

Total pasivos y patrimonio de los socios

\$ 1,092,545

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Estado de Resultados

Año Terminado el 31
de Diciembre de
2002

(US Dólares)

Ingresos:

| | | |
|---|----|--------|
| Arrendamiento de locales comerciales <i>(Nota 10)</i> | \$ | 68,850 |
| Otros ingresos | | 22 |
| | | <hr/> |
| | | 68,872 |
| | | <hr/> |

Gastos:

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| Sueldos y beneficios | | (38,559) |
| Gastos de operación <i>(Nota 10)</i> | | (25,194) |
| Depreciaciones | | (37,891) |
| | | <hr/> |
| | | (101,644) |
| | | <hr/> |

| | | |
|----------------------|----|----------------------|
| Pérdida neta del año | \$ | <hr/> <hr/> (32,772) |
|----------------------|----|----------------------|

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios

| | Capital Pagado | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Reserva de Capital | Déficit Acumulado | Total |
|--------------------------------------|---------------------|------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|------------|
| | <i>(US Dólares)</i> | | | | | |
| Saldos al 31 de Diciembre de 2001 | \$ 36,002 | \$ 976 | \$ 23,509 | \$ 803,660 | \$ (69,969) | \$ 794,178 |
| Pérdida neta del año | - | - | - | - | (32,772) | (32,772) |
| Saldos al 31 de Diciembre de 2002 | \$ 36,002 | \$ 976 | \$ 23,509 | \$ 803,660 | \$ (102,741) | \$ 761,406 |

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado el 31
de Diciembre de
2002**
(US Dólares)

Flujos de efectivo en actividades de operación:

| | | |
|--|----|----------|
| Efectivo recibido de clientes | \$ | 67,368 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | | (58,111) |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | | 9,257 |

Flujos de efectivo en actividades de inversión:

| | | |
|----------------------------|--|-----------|
| Adquisición de propiedades | | (106,000) |
|----------------------------|--|-----------|

Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:

| | | |
|---------------------------------------|----|--------|
| Incremento de obligaciones con socios | | 98,218 |
| Aumento neto de caja y bancos | | 1,475 |
| Caja y bancos al inicio del año | | 9,426 |
| Caja y bancos al final del año | \$ | 10,901 |

**Conciliación de la pérdida neta del año con el
efectivo neto proveniente de las actividades de
operación:**

| | | |
|---|----|----------|
| Pérdida neta del año | \$ | (32,772) |
| Ajustes por: | | |
| Depreciación | | 37,891 |
| Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo: | | 5,119 |
| Aumento en cuentas por cobrar | | (1,504) |
| Aumento en cuentas por pagar | | 5,642 |
| | \$ | 9,257 |

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2002

1. Operaciones

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda., fue constituida el 3 de Julio de 1979. Su principal actividad consiste en el alquiler de sus locales comerciales exclusivamente a Lavanderías Ecuatorianas C.A. (socio). Lavanderías Ecuatorianas C.A., posee el 99.9% de participación en la Compañía.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana, en los tres últimos años, son como sigue:

| <u>Diciembre 31</u> | <u>Indice de Inflación Anual</u> |
|---------------------|----------------------------------|
| 2002 | 9% |
| 2001 | 22% |
| 2000 | 91% |

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, no requieren que los estados financieros adjuntos incluyan el registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta y aquellos importes establecidos por los principios de contabilidad generalmente aceptados, requerido por las normas internacionales de contabilidad.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Caja y Bancos

Caja y bancos están definidas como efectivo y depósitos en bancos, fácilmente convertibles en montos conocidos de caja y sujetos a riesgo insignificante de cambios en el valor.

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar por arriendo de locales comerciales, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura.

Propiedades

Están registradas al costo de adquisición. El costo de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años, esto es el 5% anual.

El gasto por depreciación de los activos se registra en los resultados del año.

Obligaciones Bancarias

Las obligaciones bancarias están registradas al costo, considerando que fueron recibidas, e incluyen los cargos asociados con la adquisición de estas obligaciones.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

Reserva Facultativa

Representan utilidades retenidas de libre disposición de los socios.

Reserva de Capital

Registra los efectos de los ajustes realizados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad, para la conversión de los estados financieros en sucres a US dólares, realizada al 31 de Marzo de 2000.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Reserva de Capital (continuación)

El saldo de esta cuenta podrá ser utilizado para aumentos de capital en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas o simplemente para compensar pérdidas.

Déficit Acumulado

De conformidad con disposiciones legales vigentes, las pérdidas de la Compañía originadas en años anteriores y sujetas a la aprobación por parte de las autoridades fiscales, podrán ser amortizadas dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que no sobrepase del 25% de la utilidad obtenida.

Al 31 de Diciembre de 2002 US\$ 102,741 de pérdidas originadas en años anteriores, se encuentran pendientes de amortización.

Reconocimiento de los Ingresos

Los ingresos por servicios de arriendo son reconocidos sobre la base del devengado, esto es cuando el servicio es prestado.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

| | <u>2002</u> |
|---|---------------------|
| | <i>(US Dólares)</i> |
| Deudores por arriendo | \$ 3,059 |
| Porción corriente de cuentas por cobrar a largo plazo <i>(Nota 5)</i> | 163,279 |
| Retenciones de impuestos en la fuente | 2,795 |
| | <u>\$ 169,133</u> |

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Propiedades

El movimiento de las propiedades por el año terminado el 31 de Diciembre, es como sigue:

| | Saldos al 31 de Diciembre de 2001 | Adiciones | Saldos al 31 de Diciembre de 2002 |
|------------------------|---|---------------------|---|
| | <i>(US Dólares)</i> | | |
| Terrenos | \$ 99,147 | \$ - | \$ 99,147 |
| Locales comerciales | 1,074,968 | 106,000 | 1,180,968 |
| Depreciación acumulada | (389,315) | (37,891) | (427,206) |
| Total | \$ 784,800 | \$ (427,206) | \$ 852,909 |

Al 31 de Diciembre de 2002, por los siguientes locales comerciales se han constituido hipotecas a favor de instituciones financieras del país, para garantizar obligaciones contraídas por la Compañía y compañías relacionadas por socios comunes (*Ver Nota 12*), como sigue:

| Local comercial | A favor de | Avalúo |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| | | <i>(US Dólares)</i> |
| La Pradera | Lloyds Bank | \$ 694,000 |
| Cumbayá | Banco del Pichincha | 198,371 |
| Av. 12 de Octubre | Banco Internacional | 460,000 |
| Centro Comercial El Bosque | Banco Produbanco | 320,000 |
| Centro Comercial Iñaquito | Citibank | 715,747 |

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Cuentas por Cobrar a Largo Plazo

Cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

| | <u>2002</u> |
|---|---------------------|
| | <i>(US Dólares)</i> |
| Pyganflor S.A. (compañía relacionada por socios comunes): | |
| Con vencimiento el 26 de Abril de 2004, generan un interés del 11.23% anual | \$ 178,305 |
| Socios, con vencimiento el 26 de Abril de 2004, generan un interés del 11.23% anual | 44,576 |
| Menos: | |
| Porción corriente | <u>(163,279)</u> |
| | <u>\$ 59,602</u> |

6. Préstamos por Pagar

Préstamos por pagar, representan una obligación contraída con su principal socio, Lavanderías Ecuatorianas C.A. por US\$ 99,256, el cual no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga interés.

7. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

| | <u>2002</u> |
|-------------------------------|---------------------|
| | <i>(US Dólares)</i> |
| Seguro social (IESS) | \$ 1,791 |
| Lavanderías Ecuatorianas C.A. | 1,000 |
| Retenciones de impuestos | 395 |
| Otros | <u>5,813</u> |
| | <u>\$ 8,999</u> |

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Obligación Bancaria a Largo Plazo

Obligación bancaria a largo plazo al 31 de Diciembre, consiste de lo siguiente:

| | <u>2002</u> |
|--|---------------------|
| | <i>(US Dólares)</i> |
| Lloyds Bank: | |
| Con vencimiento el 26 de Abril de 2004, devenga un interés calculado al 11.23% anual. | \$ 222,881 |
| Menos: | |
| Porción corriente | <u>(163,279)</u> |
| | <u>\$ 59,602</u> |

Esta obligación está garantizada con hipoteca de un local comercial. Ver *Nota 4*.

9. Capital Pagado

El capital pagado está constituido por 36,002 participaciones con un valor nominal unitario de US\$ 1.00 cada una.

10. Transacciones con Partes Relacionadas

| | <u>2002</u> |
|--|---------------------|
| | <i>(US Dólares)</i> |
| Ingresos por arrendamiento de locales: | |
| Lavanderías Ecuatorianas C.A. - socio | \$ 54,000 |
| Shurenú S.A. | 2,160 |
| Gastos de operación - honorarios: | |
| Socios | 5,376 |

11. Situación Tributaria

A la fecha del informe de los auditores externos independientes, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales las declaraciones de impuestos de los años 1979 a 2001.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Situación Tributaria (continuación)

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración. Consecuentemente, la facultad de revisar la declaración de impuesto a la renta, por los años terminados el 31 de Diciembre de 1979 a 1998, ha prescrito.

12. Garantías Entregadas

Al 31 de Diciembre de 2002, las siguientes garantías han sido entregadas:

| | <u>2002</u> |
|---|---------------------|
| | <i>(US Dólares)</i> |
| Para cubrir obligaciones contraídas por la Compañía | \$ 694,000 |
| Para cubrir obligaciones de Lavanderías Ecuatorianas C.A. | 1,035,747 |
| Para cubrir obligaciones de Shurenú S.A. | 198,371 |
| Para cubrir obligaciones de Amagflora S.A. | 460,000 |
