

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Socios de
Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

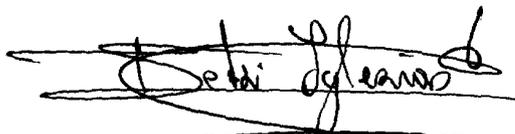
1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.** (poseída totalmente por Lavanderías Ecuatorianas C.A.) al 31 de Diciembre de 2003 y 2002, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proporcionan 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 2003 y 2002, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

auditores Independientes

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 2003 mantiene cuentas por cobrar por US\$ 59,602 (US\$222,881 en 2002) por préstamos otorgados a compañías relacionadas por socios comunes por US\$ 47,682 (US\$ 178,305 en 2002) y a socios por US\$11,920 (US\$ 44,576 en 2002) y mantiene obligaciones por pagar por US\$ 59,602 (US\$ 222,881 en 2002) a una institución financiera del país, obligaciones bancarias que sirven para financiar las cuentas por cobrar.

Romero & Asociados

SC - RNAE No.056



Betsi O. Iglesias - Socia
RNC No. 21333



Sandra Merizalde - Gerente
RNC No. 22019

16 de Marzo de 2004
Quito, Ecuador

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Balances Generales

	31 de Diciembre de	
	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	\$ 8,262	\$ 10,901
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	74,754	169,133
Total activos corrientes	83,016	180,034
Propiedades <i>(Nota 4)</i> :		
Terrenos	99,147	99,147
Locales comerciales	1,180,969	1,180,969
	1,280,116	1,280,116
Depreciación acumulada	(465,748)	(427,207)
Total propiedades	814,368	852,909
Cuentas por cobrar a largo plazo <i>(Nota 5)</i>	-	59,602
Total activos	\$ 897,384	\$ 1,092,545

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Estados de Resultados

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre de	
	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Arrendamiento de locales comerciales <i>(Nota 10)</i>	\$ 126,770	\$ 68,850
Otros ingresos	8,422	22
	<u>135,192</u>	<u>68,872</u>
Gastos:		
Sueldos y beneficios	(63,848)	(38,559)
Gastos de operación <i>(Nota 10)</i>	(33,544)	(25,194)
Depreciaciones	(38,541)	(37,891)
Otros	(7,839)	-
	<u>(143,772)</u>	<u>(101,644)</u>
Pérdida neta del año	<u>\$ (8,580)</u>	<u>\$ (32,772)</u>

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Estados 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
Compensación	-	-	-	(69,969)	69,969	-
Pérdida neta del año	-	-	-	-	(8,580)	(8,580)
Saldos al 31 de Diciembre de 2003	\$ 36,002	\$ 976	\$ 23,509	\$ 733,691	\$ (41,352)	\$ 752,826

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre de	
	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 120,621	\$ 67,368
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(96,692)	(58,111)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	23,929	9,257
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades	-	(106,000)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
(Disminución) incremento de obligaciones con socios	(26,568)	98,218
(Disminución) aumento neto de caja y bancos	(2,639)	1,475
Caja y bancos al inicio del año	10,901	9,426
Caja y bancos al final del año	\$ 8,262	\$ 10,901
Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:		
Pérdida neta del año	\$ (8,580)	\$ (32,772)
Ajustes por:		
Depreciación	38,541	37,891
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:	29,961	5,119
(Aumento) en cuentas por cobrar	(9,298)	(1,504)
Aumento en cuentas por pagar	3,266	5,642
	\$ 23,929	\$ 9,257

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2003 y 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>
2003	6%
2002	9%
2001	22%

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.

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.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

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 10, 20 y 40 años; esto es, el 10%, 5% y 2.5% 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.

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.

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

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 2003 y 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:

	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores por arriendo	\$ 2,553	\$ 3,059
Intereses por cobrar	3,149	-
Porción corriente de cuentas por cobrar a largo plazo <i>(Nota 5)</i>	59,602	163,279
Retenciones de impuestos en la fuente	9,450	2,795
	<u>\$ 74,754</u>	<u>\$ 169,133</u>

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Propiedades

El movimiento de las propiedades por los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

	Terrenos	Locales Comerciales	Depreciación Acumulada	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldos al 31 de Diciembre de 2001	\$ 99,147	\$ 1,074,969	\$ (389,316)	\$ 784,800
Adiciones	-	106,000	(37,891)	68,109
Saldos al 31 de Diciembre de 2002	99,147	1,180,969	(427,207)	852,909
Adiciones	-	-	(38,541)	(38,541)
Saldos al 31 de Diciembre de 2003	\$ 99,147	\$ 1,180,969	\$ (465,748)	\$ 814,368

Al 31 de Diciembre de 2003 y 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	2003	2002
		Avalúo	
<i>(US dólares)</i>			
La Pradera	Lloyds Bank	\$ 684,000	\$ 684,000
Cumbayá	Banco del Pichincha	198,371	198,371
Av. 12 de Octubre	Banco Internacional	460,000	460,000
Centro Comercial El Bosque	Banco Produbanco	320,000	320,000
Centro Comercial Ñaquito	Citibank	715,747	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:

	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Pyganflor S.A. (compañía relacionada por socios comunes):		
Con vencimiento el 26 de Abril de 2004, genera un interés del 11.23% anual	\$ 47,682	\$ 178,305
Socios:		
Con vencimiento el 26 de Abril de 2004, generan un interés del 11.23% anual	11,920	44,576
Menos:		
Porción corriente	(59,602)	(163,279)
	\$ -	\$ 59,602

6. Préstamos por Pagar

Préstamos por pagar, representan una obligación contraída con su principal socio, Lavanderías Ecuatorianas C.A. por US\$ 72,688 y (US\$99,256 en 2002) el cual no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga intereses.

7. Cuentas por Pagar

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

	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Seguro Social (IESS)	\$ 952	\$ 1,791
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	-	1,000
Retenciones de impuestos	1,475	395
Otros	9,841	5,816
	\$ 12,268	\$ 9,002

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:

	2003		2002
	<i>(US Dólares)</i>		
Lloyds Bank:			
Con vencimiento el 26 de Abril de 2004, devenga un interés calculado al 11.49% anual.	\$ 59,602	\$	222,881
Menos:			
Porción corriente	<u>(59,602)</u>		<u>(163,279)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$</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

	2003		2002
	<i>(US Dólares)</i>		
Ingresos por arrendamiento de locales:			
Lavanderías Ecuatorianas C.A. – socio	\$ 119,190	\$	54,000
Shurenú S.A.	2,400		2,160
Otros	5,180		
Gastos de operación - honorarios:			
Socios	13,179		5,376

Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 1999 a 2003.

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 2000, ha prescrito.

12. Garantías Entregadas

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

	2003	2002
	<i>(US Dólares)</i>	
Para cubrir obligaciones de Lavanderías Ecuatorianas C.A., Pyganflor S.A. y Amagflora S.A.	\$ 684,000	\$ 684,000
Para cubrir obligaciones de Lavanderías Ecuatorianas C.A.	1,035,747	1,035,747
Para cubrir obligaciones de Shurenú S.A.	198,371	198,371
Para cubrir obligaciones de Amagflora S.A.	460,000	460,000