

Quito, 27 de junio del 2013

INFORME DE COMISARIO DE INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA., A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS, POR EL EJERCICIO CORTADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

En base a disposiciones vigentes establecidas por los organismos de control y dando cumplimiento a las normas estatutarias y reglamentarias, me complace poner a consideración de los socios de INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA. el informe de comisario, correspondiente al ejercicio económico que termino al 31 de diciembre del 2012.

He obtenido de los Administradores toda la documentación sobre las operaciones, transacciones y registros que juzgue necesario revisar; así como el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Flujo de Efectivo, al 31 de diciembre del 2012, sobre los cuales puedo rendir el presente informe:

1.- CONSTITUCIÓN, CAPITAL Y REPRESENTANTES LEGALES:

La compañía no ha tenido ninguna reforma a sus estatutos durante el año 2012, se constituyó el 27 de agosto de 1979, mediante escritura pública otorgada en la Notaria Segunda del cantón Quito, aprobada según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 5919 del 06 de agosto de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año, bajo el número 797, Tomo 110.

Su Capital Social, se encuentra integrado por el siguiente paquete accionario:

Accionista	Nº acciones	Capital US\$
Cleaning Corp. S. A.	6	6
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	<u>35,996</u>	<u>35,996</u>
	36,002	36,002

El Representante Legal es el Sr. Juan Bernardo Dávalos Salazar, en su calidad de Gerente General, nombrado el 04 de octubre del 2011 por un período estatutario de 2 años; el Sr. Dávalos Donoso Juan Bernardo, en su calidad de Presidente, nombrado el 10 de junio del 2010 por un periodo de 2 años; ambos designados por la Junta de Socios.

2.-ADMINISTRACION DE LA COMPAÑÍA:

Se ha cumplido satisfactoriamente con los controles administrativos, financieros y contables que reglamenta el Art. 279 del Régimen de Compañías. Los Administradores han dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General de la Compañía. El sistema de control interno cumple con sus objetivos, esto es proveer a la Gerencia la seguridad que los activos están salvaguardados contra pérdidas o usos no autorizados y que las operaciones se

ejecutende acuerdo a disposiciones de la Administración que permita el registro contable para la correcta elaboración de los Estados Financieros.

Asuntos de énfasis

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

3.- ESTADOS FINANCIEROS:

Se ha procedido a revisar las cuentas del Estado de Situación Financiera, así como del Estado de Resultado Integral del período, mismos que se ha podido determinar que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes para el Ecuador. En mi opinión y debido a los efectos que se indican en el párrafo siguiente, los estados financieros no presentan razonablemente, de conformidad con los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, la situación financiera de la Compañía Inmobiliaria LavamarCía. Ltda. al 31 de diciembre de 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja con respecto al año terminado en esa fecha.

Párrafo: Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas por cobrar de las Compañías Relacionadas por un monto de US\$ 1,641,621, presentan una baja recuperación, del valor antes indicado, US\$ 943,231 corresponde a una cuenta por cobrar a Pyganflor S.A., Compañía que presenta dudas substanciales de continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. ha constituido una provisión para cuentas de dudoso cobro por US\$ 500,00 para cubrir la cuenta por cobrar a Pyganflor S.A., sin embargo, existe una deficiencia en la provisión de US\$ 443,231, por lo que sus activos, su capital de trabajo y resultados se encuentran sobrevalorados en dicho valor.

Las siguientes son las principales cifras acumuladas en el Estado de Situación Financiera comparadas con el ejercicio inmediato anterior:

	31/12/2012	31/12/2011	% VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	740.116	1.717.528	-56,96
ACTIVO NO CORRIENTE	1.880.660	1.473.728	27,61
TOTAL DE ACTIVOS	2.620.776	3.191.255	-17,88

PASIVO CORRIENTE	21.287	1.601	1.229,6
PASIVO NO CORRIENTE	0	0	0
TOTAL DEL PASIVO	21.287	1.601	1.229,6
PATRIMONIO	2.599.488	3.189.655	18,50
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.620.776	3.191.255	-17,88

Los siguientes rubros corresponden al Estado de Resultados Integral, comparados con el ejercicio anterior:

	31/12/2012	31/12/2011	% VARIACION
INGRESOS	0	24.201	-100
EGRESOS	583.324	63.499	818,64
UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA	-583.324	-39.298	1.384,35

Durante el ejercicio 2012 la Compañía no ha realizado ventas correspondientes a su giro de negocio, ni ha obtenido ingresos de otra fuente lícita alguna. A la fecha la empresa presenta una pérdida de USD -583.324,36 provocada principalmente por la constitución de una provisión para cuentas de dudoso cobro por USD 500.000,00 como ya se había indicado en un párrafo anterior.

A continuación un análisis de los principales Indicadores Financieros:

RAZON CORRIENTE			
	<u>Activo Circulante</u>	<u>740.116</u>	34.77 Veces
	Pasivo Circulante	21.287	
RAZON DE ENDEUDAMIENTO			
	<u>Pasivo Total</u>	<u>21.287</u>	0.81 %
	Activo Total	2.620.776	

4.- CUMPLIMIENTOS DE NORMAS:

Se ha podido establecer que la empresa y su Administración ha cumplido satisfactoriamente con las normas estatutarias, reglamentarias y disposiciones internas que establecen los estatutos y la Ley de Compañías.

Además *INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.*, ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor que establece la Legislación Ecuatoriana.

Atentamente,



CPA Efraín Lema

Reg. 17-04847

COMISARIO