

**INFORME QUE PRESENTAN EL DIRECTORIO Y LA  
GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE  
SOCIOS DE INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.  
DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2011**

De conformidad con lo que disponen los estatutos sociales de INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA., así como lo dispuesto en el reglamento de la Superintendencia de Compañías, en mi calidad de Gerente General presento a ustedes el informe conjunto de labores del Directorio y de la Gerencia General sobre las principales actividades de la compañía, así como los balances de situación y las cuentas de resultados correspondientes al ejercicio económico cortado al 31 de diciembre del 2011, como también las recomendaciones a la Junta General de Socios.

**ASPECTOS GENERALES**



El gobierno tuvo poco margen de acción para evitar el drenaje de divisas. Retomar una política comercial prohibitiva para encarecer o frenar las importaciones elevó el desempleo ligado al sector comercial, afectó injustamente el bolsillo del consumidor ecuatoriano el cual tuvo que pagar mayores precios por los bienes importados, y derivó en represalias comerciales por parte de los socios fronterizos. La alternativa lógica debió haber sido el elevar la oferta de dólares a través del aumento de las exportaciones y los flujos de capitales externos como es el caso de la Inversión Extranjera Directa que alcanzó niveles ínfimos de US\$ 207 millones a septiembre de 2011 (US\$ 14 por habitante, seis veces menos que en Colombia que llega a US\$ 93 per cápita).

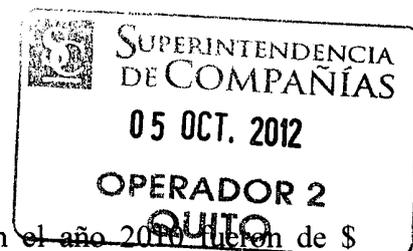
Fruto del estímulo monetario para reactivar la alicaída economía estadounidense, el dólar permaneció devaluado casi todo el año, lo que elevó la competitividad del sector exportador ecuatoriano. Sin embargo, esta ventaja cambiaria fue alterada en el corto plazo. Al ver que sus monedas se apreciaron y sus ventas externas cayeron, varios países emergentes- entre ellos nuestros vecinos fronterizos retomaron prácticas proteccionistas y

devaluaron artificialmente sus monedas. Dos resultados adversos para nuestro PIB: reducción de las exportaciones, sobre todo en productos similares como rosas, cacao, textiles, etc., y amenaza al sector productivo local con la entrada de bienes colombianos y peruanos más baratos.

Al igual que los años anteriores, el crecimiento esperado de 5% para 2011 se sustentó en la fuerte inversión pública. Sin embargo, es riesgoso depender mayoritariamente de la maquinaria estatal para dinamizar el PIB por dos razones básicas. Si bien todas las proyecciones apuntalan a un precio del petróleo alto, estimado por el gobierno en US\$ 73 el barril, hay que considerar que el escenario internacional fue volátil y los precios de las materias primas sufrieron bruscos bajones en 2011. Segundo, las plazas de trabajo creadas por el sector público fueron, en su gran mayoría, temporales y tuvieron un alto componente burocrático (no fue casualidad que la tasa de desempleo en Quito sea sustancialmente inferior a la de Guayaquil). Por lo tanto, el Estado no debió olvidar el papel crucial que tiene el sector privado al momento de crear empleos formales. La seguridad jurídica, la solidez institucional y el modelo económico debieron ser coherentes para fomentar las inversiones, pues de lo contrario los capitales fugarían a otras latitudes. Si bien el Código de la Producción empezó a otorgar desde el año 2011 novedosos mecanismos de apoyo e incentivos tributarios a ciertas industrias y zonas geográficas, introduce el “Salario Digno” el cual castigó a la mayoría de empresas pequeñas y medianas que emplearon abundante mano de obra y que carecieron de utilidades elevadas para completar dicha exigencia laboral. Tres efectos indeseables para el 2012: posible ocultamiento de utilidades, recorte de futuras inversiones y disminución de futuras contrataciones laborables.

#### EXPLICACION DEL BALANCE

Las ventas del 2011 fueron de \$24.200,47, mientras que en el año 2010 fueron de \$ 227.081,92 lo que implica una reducción del 838,34% debido principalmente a que se



decidió eliminar la facturación de los arriendos de nuestros inmuebles a las empresas relacionadas, que son las que actualmente utilizan estos locales para realizar sus actividades.

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**diciembre 31, 2011**

Procesado: 11/02/12 12:07

Página: 1

<b>ACTIVO</b>				<b>2,359,671.08</b>
ACTIVO CORRIENTE				1,717,527.53
ACTIVO CORRIENTE DISPONIBLE			18,392.77	
CAJA-BANCOS		18,392.77		
BANCOS	18,392.77			
ACTIVO CORRIENTE EXIGIBLE			1,699,134.76	
CUENTAS POR COBRAR		1,699,134.76		
EMPRESAS RELACIONADAS	1,664,857.34			
IMPUESTOS ANTICIPADOS	34,277.42			
SEGUROS PREPAGADOS	0.00			
IMPUESTOS PREPAGADOS	0.00			
ACTIVO FIJO				642,143.55
ACTIVO FIJO TANGIBLE			642,143.55	
NO DEPRECIABLE		99,146.92		
TERRENOS	99,146.92			
DEPRECIABLE		542,996.63		
EDIFICIOS	542,996.63			
<b>PASIVO</b>				<b>1,600.50</b>
PASIVO CORRIENTE				1,600.50
PASIVO CORTO PLAZO			1,600.50	
CUENTAS POR PAGAR		82.50		
PROVEEDORES	82.50			
OBLIGACIONES		1,121.50		
ADMINISTRACION TRIBUTARIA	0.00			
I.E.S.S.	215.00			
EMPLEADOS	906.50			
PROVISIONES		396.50		
OTRAS PROVISIONES	396.50			
<b>PATRIMONIO</b>				<b>2,358,070.58</b>
PATRIMONIO NETO				2,358,070.58
PATRIMONIO NETO			2,358,070.58	
CAPITAL Y RESERVAS		785,280.65		
CAPITAL	36,002.00			
RESERVAS LEGAL	9,135.75			
RESERVA FACULTATIVA	47,805.16			
RESERVAS DE CAPITAL	692,337.74			
RESULTADOS		1,572,789.93		
EJERCICIO ANTERIOR	1,618,930.18			
EJERCICIO ACTUAL	-46,140.25			
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>				<b>2,359,671.08</b>

GERENTE GENERAL  
 BERNARDO DAVALOS S.

CONTADOR GENERAL  
 MARCO NÚÑEZ



En el balance general, los Activos de la empresa se redujeron en \$131.206,53 un 5,27% menos que en el 2010, siendo el activo corriente el que registro mayor variabilidad.

Al igual que el activo el comportamiento del pasivo de la empresa fue con tendencia hacia abajo, disminuyendo en \$85.066,28 dólares con relación al 2010, debido principalmente a que no se contrajeron nuevas obligaciones con terceros en casi todo el periodo, ya que las operaciones de la compañía se redujeron.

El patrimonio de la empresa sufrió una disminución de \$46.140,25 dólares debido principalmente a la pérdida registrada en el 2011.

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

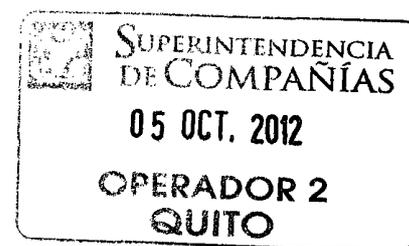
**ESTADO DE RESULTADOS**

**diciembre 31, 2011**

Procesado: 11/02/12 12:07

Página: 1

<b>VENTAS NETAS</b>		<b>18,420.00</b>
VENTAS NETAS		18,420.00
ARRIENDOS	18,420.00	
ARRIENDOS QUITO	18,420.00	
<b>GASTO DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>69,822.45</b>
GASTO DE ADMINISTRACION		69,822.45
REMUNERACIONES	13,798.95	
SUELDOS	7,041.50	
DECIMO TERCER SUELDO	126.50	
DECIMO CUARTO SUELDO	22.00	
APORTE PATRONAL	669.95	
FONDOS DE RESERVA	334.50	
DESAHUCIO	640.50	
BONOS	4,964.00	
GASTOS OPERATIVOS	56,023.50	
PERMISOS Y PATENTES	14,720.79	
SEGUROS GENERALES	1,612.86	
HONORARIOS	888.00	
CONTRIBUCIONES Y CUOTAS	153.00	
GASTOS BANCARIOS	2,249.80	
OBSEQUIOS Y DONATIVOS	100.00	
DEPRECIACION EDIFICIOS	36,299.05	
<b>OTROS INGRESOS</b>		<b>5,780.47</b>
OTROS INGRESOS		5,780.47
INGRESOS VARIOS	1,768.67	
INGRESOS VARIOS	1,768.67	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	4,011.80	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	4,011.80	
<b>OTROS GASTOS</b>		<b>518.27</b>
OTROS GASTOS		518.27



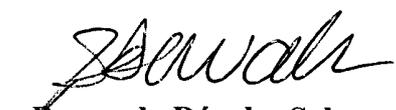
GASTOS NO DEDUCIBLES		24.03
GASTOS NO DEDUCIBLES	24.03	
GASTOS VARIOS		494.24
GASTOS VARIOS	494.24	

**UTILIDAD DEL EJERCICIO** **-46,140.25**

**GERENTE GENERAL**  
**BERNARDO DAVALOS S.**

**CONTADOR GENERAL**  
**MARCO NÚÑEZ**

Finalmente dejo constancia de mi agradecimiento a todos los trabajadores, funcionarios y ejecutivos por la labor desplegada en el transcurso del año 2011, a los señores Directores por su dedicación y esfuerzo y a ustedes señores Accionistas por la confianza que siempre nos han brindado.

  
**Bernardo Dávalos Salazar**  
**GERENTE GENERAL**

