

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Ave. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Apartado No. 17-03-4743
Quito, Ecuador
Telef. 256 5702

**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 2012**

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 2012, como también las recomendaciones a la Junta General de Socios.

ASPECTOS GENERALES

Se debe reconocer que el Ecuador, los últimos años ha presentado crecimiento en su economía, lo lamentable es que siga dependiendo casi exclusivamente del costo del barril de petróleo así como del Gasto Público. Durante el 2012 el país presentó una desaceleración en la tasa de crecimiento siendo del 4% versus el casi 8% alcanzado en el 2011.

Uno de los sectores que más se ha beneficiado con la fuerte inversión pública ha sido el de la Construcción, que se evidencia en las principales ciudades del país. Lamentablemente, la situación de la balanza comercial sigue empeorando como consecuencia de un incremento en las importaciones y una reducción de las exportaciones. Los continuos aumentos de salario más la inyección de dinero a la economía a través del Gasto Público han generado aumento en la demanda interna, pública y privada. Al ser Ecuador, un país con un sector industrial poco desarrollado, todo este dinero sale, pues la gente demanda más bienes de consumo que se fabrican en el exterior.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Ave. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Apartado No. 17-03-4743
Quito, Ecuador
Telef. 256 5702

Se sigue manteniendo también un déficit público debido al elevado gasto, sin embargo, la deuda pública externa se ha reducido debido al incremento en la recaudación de impuestos y a las políticas fiscales expansivas implementadas por el Gobierno. En los últimos años, la recaudación de impuestos ha crecido más del 100% y se ha convertido en el primer ingreso estatal. A pesar que la deuda pública externa se ha reducido y a los ingresos provenientes de impuestos, el Gobierno ha tenido que endeudarse internamente ocasionando una desestabilización en el sistema de Seguridad Social.

La inflación y el desempleo tampoco han presentado una mejora, el año 2012 se situaron en 5.1% y 5.8% respectivamente. Para el 2013 se pronostica que la inflación será del 4.3% y el desempleo del 6.2%.

EXPLICACION DEL BALANCE

En el año 2012 no se registraron ventas por ningún concepto, ya que gerencia decidió no facturar el canon de arriendo mensual de los inmuebles que son de propiedad de la compañía.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2012

CUENTA	DETALLE	NOTA
1	ACTIVO	
101	ACTIVO CORRIENTE	
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	7 822.57
10102	Activos Financieros	8 1,141,620.99
10105	Activos por Impuestos Corrientes	11 40,903.39
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,183,346.95
102	ACTIVO NO CORRIENTE	



INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Ave. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Apartado No. 17-03-4743
Quito, Ecuador
Telef. 256 5702

10201	Propiedad, Planta y Equipo (neto)	12	1,437,428.55	
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			1,437,428.55
	TOTAL ACTIVO			2,620,775.50
2	PASIVO			
201	PASIVO CORRIENTE			
20103	Cuentas y Documentos por pagar	17	770.91	
20107	Otras Obligaciones Corrientes	20	6,185.72	
20113	Otros Pasivos Corrientes	25	14,330.59	
	TOTAL PASIVO CORRIENTE			21,287.22
	TOTAL PASIVO			21,287.22
3	PATRIMONIO NETO			
30101	Capital Suscrito o Asignado	31	36,002.00	
30401	Reserva Legal	33	9,135.75	
30402	Reservas Facultativas y Estatutarias	33	47,805.16	
30403	Reserva de Capital	33	692,337.74	
	TOTAL PATRIMONIO NETO			785,230.65
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
30501	Superávit por revaluación de propiedades		1,618,926.84	
	TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES			1,618,926.84
306	RESULTADOS ACUMULADOS			
30601	Ganancias acumuladas		3.34	
30602	Pérdidas acumuladas		-45,140.25	
30603	Resultados provenientes de la adopción de NIIF		824,742.06	
	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS			778,605.15
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO			
30702	Pérdida neta del período		-583,324.36	
	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO			-583,324.36

GERENTE GENERAL
BERNARDO DÁVALOS S.

CONTADOR GENERAL
MARCO NUÑEZ J.

En el balance general, los Activos de la empresa se incrementaron en \$261.104,42 un 11,07% más que en el 2011, siendo el activo no corriente, en el área de Propiedad, planta y equipo, en donde se registra la variación, principalmente por el efecto de la adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera, ya que todos los bienes tomaron el valor del avalúo presentado en la carta catastral del Municipio de Quito.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Ave. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Apartado No. 17-03-4743
Quito, Ecuador
Teléf. 256 5702

Al igual que el activo el comportamiento del pasivo de la empresa fue con tendencia hacia arriba, aumentando en \$19.686,72 dólares con relación al 2011, debido principalmente al pago pendiente por concepto de Patente Municipal y el impuesto del 1,5 x mil, el mismo que fue cancelado los primeros meses del año 2013.

El patrimonio de la empresa también se modificó hacia arriba, debido principalmente a la aplicación de las NIIF's, con relación al año inmediato anterior.

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Del 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

41	INGRESOS ORDINARIOS	0.00
4101	VENTAS BRUTAS	0.00
4109	DESCUENTO EN VENTAS	0.00
51	(-) COSTO DE VENTAS	0.00
5101	MATERIA PRIMA	0.00
5102	MANO DE OBRA	0.00
5103	GASTOS INDIRECTOS	0.00
42	GANANCIA BRUTA	0.00
43	OTROS INGRESOS	0.00
52	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	582,699.44
5201	GASTO DE ADMINISTRACION	582,699.44
5202	GASTO DE VENTAS	0.00
5203	GASTOS FINANCIEROS	18.07
5204	GASTOS VARIOS	606.85
PÉRDIDA ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS		583,324.36
61	15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0.00
62	GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS	-583,324.36
63	23% IMPUESTO A LA RENTA 10% RESERVA LEGAL	0.00 0.00
64	GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS	-583,324.36
81	OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI) Componentes del Otro Resultado Integral	
	<i>Ganancia por Valoracion Patrimonial Proporcional (VPP)</i>	0.00

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Ave. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Apartado No. 17-03-4743
Quito, Ecuador
Teléf. 256 5702

Otros		0.00
Ajuste provisión Cuentas Incobrables	0.00	
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL	0.00	
82 RÉSULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		-583,324.36

GERENTE GENERAL
BERNARDO DÁVALOS S.

CONTADOR GENERAL
MARCO NUÑEZ J.

Finalmente dejo constancia de mi agradecimiento a todos los funcionarios por la labor desplegada en el transcurso del año 2012 y a ustedes señores Accionistas por la confianza que siempre nos han brindado.


Bernardo Dávalos Salazar
GERENTE GENERAL