

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid

Apartado No. 17-03-4743

Quito – Ecuador

Telf.: 2 565 702

**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 2013**

De conformidad con lo que disponen los estatutos vigentes de INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA., así como lo dispuesto en el reglamento de la Superintendencia de Compañías, en mi calidad de Gerente General someto a consideración a ustedes el informe anual correspondiente al período 2013, el Balance de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales ejercicio económico 2013, así como también las recomendaciones a la Junta General de Socios.

**ASPECTOS GENERALES**

El sector inmobiliario atraviesa en el Ecuador una etapa de crecimiento constante en los últimos dos años. Cada vez es más común considerar a este mercado como uno de inversión, y no solo de primera vivienda, se proyecta a una segunda vivienda, locales comerciales y/u oficinas.

Los incentivos crediticios que el sector financiero público y privado entregan, tanto a los constructores como a los compradores, han permitido un crecimiento importante de la oferta inmobiliaria que, a su vez, se traduce en la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, por lo que puedo señalar que el sector inmobiliario es ahora una buena práctica financiera para diversificar los portafolios de inversión.

Una variable relevante que podría afectar a la actividad económica en general es una caída dramática y sostenida en el precio del petróleo. Otro caso podría ser que de alguna manera se incrementen las restricciones de acceso a crédito. El mercado es muy sensible a estas variables.

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid  
 Apartado No. 17-03-4743  
 Quito – Ecuador  
 Telf.: 2 565 702

**EXPLICACION DEL BALANCE**

Las cifras presentadas a continuación en el Estado de Situación financiera son:

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**BALANCE DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 diciembre del 2013**

**ACTIVO****ACTIVO CORRIENTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	439.96
Activos financieros		672,935.14
Activos por impuestos corrientes		51,977.01
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>725,352.11</b>

**ACTIVO NO CORRIENTE**

Propiedad de inversión	1,407,971.49
Cuentas por cobrar relacionadas	591,483.58
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1,999,455.07</b>

**TOTAL ACTIVO** US\$ **2,724,807.18**

**PASIVO****PASIVO CORRIENTE**

Cuentas por pagar comerciales	US\$	3,710.05
Obligaciones con instituciones financieras		99,850.00
Otras obligaciones corrientes		1,473.26
Provisiones		5,300.08
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>110,333.39</b>

**TOTAL PASIVOS** US\$ **110,333.39**

**PATRIMONIO NETO**

Capital social	36,002.00
Reservas	750,777.20
Resultados acumulados	1,827,694.59
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2,614,473.79</b>

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** US\$ **2,724,807.18**

Debido a la integración del negocio, Inmobiliaria Lavamar realiza sus transacciones únicamente con compañías relacionadas, reflejando en el Estado de Situación Financiera lo siguiente: Activos Financieros – Cuentas comerciales por cobrar a relacionadas por US\$ 672,935.14 (Lavanderías Ecuatorianas C.A. US\$ 662,806.47 y Cleaning Corp S.A. US\$ 10,128.67), Propiedades de Inversión – Locales Comerciales por US\$ 1,407,971.49 y Activo No Corriente – Cuentas por Cobrar Relacionadas por US\$ 591,483.58 (Pyganflor S.A. US\$ 1,043,436.39, Martimpex S.A. US\$ 33,033.75, Predial Los Cedros Cía. Ltda. US\$ 15,013.44 y Provisión de Cuentas Incobrables por US\$ -500,000).

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid  
Apartado No. 17-03-4743  
Quito – Ecuador  
Telf.: 2 565 702

Las cifras de Estado de Resultados Integral constan como se menciona a continuación:

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**  
**BALANCE DE ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**Del 1 de enero al 31 diciembre del 2013**

**INGRESOS****INGRESOS ORDINARIOS:**

Arriendo de locales comerciales	<u>82,025.28</u>
---------------------------------	------------------

**GASTOS****GASTOS ORDINARIOS:**

Gastos administrativos y generales:	
Depreciación de propiedades de inversión	(29,457.06)
Impuestos, contribuciones, permisos y otros	(6,375.88)
Sueldos y salarios	(4,513.74)
Honorarios	(3,440.15)
Seguros generales	(1,080.04)
Aportes al IESS	(548.46)
Fondos de reserva	(376.20)
Suministros de oficina	(24.00)
<b>TOTAL GASTOS ORDINARIOS</b>	<b><u>(45,815.53)</u></b>

**UTILIDAD OPERACIONAL**

36,209.75

**OTROS GASTOS NO OPERACIONALES**

Otros gastos no operacionales:	
Intereses pagados	(816.08)
Intereses y multas SRI	(240.51)
Gastos bancarios	(59.78)
Otros gastos	(8,200.35)
<b>TOTAL OTROS GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b><u>(9,316.72)</u></b>

**UTILIDAD ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA** 26,893.03

15% Participación trabajadores	<u>(5,300.08)</u>
--------------------------------	-------------------

**UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS**

Impuesto a la renta causado	<u>(6,607.44)</u>
-----------------------------	-------------------

**UTILIDAD DEL AÑO**

Reserva Legal	<u>(1,498.55)</u>
<b>UTILIDAD DEL AÑO</b>	<b><u>13,486.96</u></b>

## **INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid

Apartado No. 17-03-4743

Quito – Ecuador

Telf.: 2 565 702

A partir del 2013, se inició la facturación de arriendo a las compañías relacionadas siendo su ingreso por arriendo de locales comerciales de US\$ 82,025.28 (Lavanderías Ecuatorianas C.A. US\$ 72,425.28 y Cleaning Corp S.A. US\$ 9,600.00).

Los gastos incurridos en el 2013 corresponden a las operaciones de la Compañía que asciende a US\$ 55,132.25 (Gastos Operacionales US\$ 45,815.53 y Otros Gastos No Operacionales US\$ 9,316.72).

### **SUGERENCIAS**

La Compañía en el presente ejercicio ha generado una utilidad disponible para los socios de US\$ 13,486.96 por lo que sugiero que ésta sea enviada el 100% a la Reserva Facultativa que actualmente tiene un saldo de US\$ 47,805.16 y con la transferencia de la utilidad se llegaría al valor de US\$ 61,292.12.

Finalmente dejo constancia de mi agradecimiento a todos los trabajadores, funcionarios y ejecutivos por la labor desplegada en el transcurso del año 2013; a los señores Directores por su dedicación y esfuerzo; y, a ustedes señores Socios por la confianza que siempre nos han brindado.



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