

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 2016

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 ejercicio económico 2016, el Balance de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales, así como también las recomendaciones a la Junta General de Socios.

ASPECTOS GENERALES

La tendencia a la baja en las ventas o arrendamientos del sector inmobiliario, que se sintió desde julio del 2015 se mantuvo durante el 2016. Los factores que han afectado a este sector a nivel macroeconómico tenemos:

- ✓ Ley de Plusvalía;
- ✓ Ley de Herencias;
- ✓ Caída de la demanda de casas, departamentos, locales comerciales, etc.;
- ✓ Terremoto en abril del 2016;
- ✓ El incremento del 12 al 14% del Impuesto al Valor Agregado (IVA);
- ✓ Incremento de la carga impositivas;
- ✓ Disminución de los precios del barril de petróleo;
- ✓ Incremento de la deuda interna y externa;
- ✓ Incremento en el subempleo;
- ✓ Inestabilidad política por las elecciones presidenciales y asamblea;
- ✓ Migración de pobladores de otros países hacia el Ecuador;
- ✓ Falta de competitividad con otros países debido a la relación del tipo de cambio; entre otras.

Sin embargo, el Estado ha participado activamente en este sector a través de inversiones de obras de infraestructura básica, vial, recreación, deportes y educación; mientras que el sector privado participa especialmente en la rama edificadora o de vivienda y comercial.

En conclusión, la economía ecuatoriana atraviesa un periodo recesivo, lo que implica menor producción y actividad en los sectores que la conforman y que se agravó con el terremoto del 16 de abril del 2016 que, si bien dio alivio a la presión de recursos para pago de proveedores, inversión pública y reconstrucción, generó un impacto negativo en varios sectores que se han visto afectados con la disminución de las ventas e

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid

Apartado No. 17-03-4743

Quito – Ecuador

Telf.: 2 565 702

incremento del desempleo, acompañado de ajustes en las empresas para no cerrar su operaciones.

Para el año 2017, la economía ecuatoriana presenta varios desafíos, entre esos trabajar en el crecimiento y recuperación de la economía, para ello se requiere que el Gobierno balancee el presupuesto del Estado y optimice sus recursos, promover nuevas actividades económicas que generen empleo y confianza en las empresas para impulsar y atraer la inversión.

ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras del Estado de Situación Financiera son:

BALANCE DE ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 diciembre del 2016

ACTIVO**ACTIVO CORRIENTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	990.37
Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar		629,703.52
Activos por impuestos corrientes		18,329.14
Otros Activos		2,838.93
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		651,861.96

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad de Inversión		1,712,096.60
Inversión en acciones		653,484.56
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2,365,581.16

TOTAL ACTIVO	US\$	3,017,443.12
---------------------	-------------	---------------------

PASIVO**PASIVO CORRIENTE**

Préstamos bancarios	US\$	100,811.55
Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar		228,364.53
Pasivo por impuestos corrientes		2,802.72
Obligaciones acumuladas		231.38
Otras cuentas por pagar		3,000.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		335,210.18

PASIVO NO CORRIENTE

Préstamos bancarios		337,211.88
Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar		51,182.79
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		388,394.67

TOTAL PASIVOS		723,604.85
----------------------	--	-------------------

PATRIMONIO NETO

Capital social		36,002.00
Reservas		750,893.48
Resultados acumulados		1,506,942.79

TOTAL PATRIMONIO		2,293,838.27
-------------------------	--	---------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$	3,017,443.12
----------------------------------	-------------	---------------------

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid

Apartado No. 17-03-4743

Quito – Ecuador

Telf.: 2 565 702

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\$ 350,780.13 (Pyganflor S.A. US\$ 850,780.13 y Provisión de Cuentas Incobrables por US\$ -500,000), US\$ 270,031.39 (Lavanderías Ecuatorianas C.A. para la construcción del Galpón en el terreno en Conocoto, arriendos y otros) y US\$ 6,092.00 (Cleaning Corp S.A. por arriendo de locales comerciales).

La Compañía, octubre del 2016 realizó la compra de un terreno por el valor de US\$ 392,496.29 que se encuentra ubicado en el kilómetro 4½ de la Autopista Quito – Valle de los Chillos, situado en la Parroquia Conocoto, catastro 21006-01-002, predio 190537; en adición, se está realizando la construcción del galpón (US\$ 150,000) para el arrendamiento, con la finalidad de generar ingresos para cubrir los costos de las operaciones de la misma.

Los pasivos se incrementaron por préstamos bancarios y cuentas por pagar relacionadas (Lavanderías Ecuatorianas C.A.) como consecuencia de la compra de terreno y construcción del galpón.

Las cifras del Estado de Resultados Integral son:

BALANCE DE ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**Del 1 de enero al 31 diciembre del 2016**

INGRESOS	
INGRESOS ORDINARIOS:	
Arriendo de locales comerciales	<u>75,000.00</u>
GASTOS	
GASTOS ORDINARIOS:	
Gastos administrativos y generales:	
Depreciación de propiedades de inversión	29,457.06
Impuestos, contribuciones, permisos y otros	22,306.64
Sueldos y salarios	8,946.98
Honorarios	6,200.00
Seguros generales	3,007.83
Aportes al IESS	1,087.10
Fondos de reserva	745.28
Otros gastos	<u>125.69</u>
TOTAL GASTOS ORDINARIOS	<u>71,876.48</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	3,123.54
OTROS INGRESOS Y (GASTOS) NO OPERACIONALES	
Ingresos no especificados	2,775.35
Gastos valuación inversiones	(300,000.00)
Gastos sin sustento	(1,084.60)
Intereses pagados	<u>(3,616.74)</u>
TOTAL OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	<u>(301,905.99)</u>
PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(298,782.45)
Impuesto a la renta causado	<u>(18,089.74)</u>
PÉRDIDA DEL AÑO	<u>(316,872.19)</u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid

Apartado No. 17-03-4743

Quito – Ecuador

Telf.: 2 565 702

La facturación de arriendo a las compañías relacionadas siendo su ingreso por arriendo de locales comerciales de US\$ 75,000.00 (Lavanderías Ecuatorianas C.A. US\$ 65,400 y Cleaning Corp S.A. US\$ 9,600.00).

Los gastos incurridos en el 2015 corresponden a las operaciones de la Compañía que asciende a US\$ 376,557.80 (Gastos Operacionales US\$ 71,876.46 y Otros Gastos No Operacionales US\$ 304,681.34). El incremento en Otros Gastos No Operacionales se origina por la valuación de la inversión que se mantiene en el exterior.

SUGERENCIAS

La Compañía en el presente ejercicio ha generado una pérdida ocasionada por el alto pago en impuestos fiscales y municipales; y, por la valuación de la inversión, por lo que se sugiere revisar los contratos de arriendo con la finalidad de generar un mayor ingreso a la Compañía.

Finalmente dejo constancia de mi agradecimiento a todos los trabajadores, funcionarios y ejecutivos por la labor desplegada en el transcurso del año 2016; 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