

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
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 2017

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 2017, 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 mantuvo durante en los años 2016 y 2017. 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.

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 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 equilibre el presupuesto del Estado y optimice sus recursos, promover

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid

Correo: contabilidad@martinizing-ec.com

Quito – Ecuador

Telf.: 2 565 702

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 2017****ACTIVO****ACTIVO CORRIENTE**

Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	143.44
Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar		339.332.97
Activos por impuestos corrientes		15.946.19
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		355.422.60

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad de inversión		1.682.639.54
Préstamos a terceros		350.780.13
Inversión en acciones		702.675.77
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.736.095.44

TOTAL ACTIVO	US\$	3.091.518.04
---------------------	------	---------------------

PASIVO**PASIVO CORRIENTE**

Préstamos bancarios	US\$	169.217.75
Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar		511.488.68
Pasivo por impuestos corrientes		468.70
Obligaciones acumuladas		3.794.53
Otras provisiones		11.195.73
TOTAL PASIVO CORRIENTE		696.165.39

PASIVO NO CORRIENTE

Préstamos bancarios		234.218.70
Cuentas Comerciales por Pagar y Otras Cuentas por Pagar		29.044.56
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		263.263.26

TOTAL PASIVOS		959.428.65
----------------------	--	-------------------

PATRIMONIO NETO

Capital social		36.002.00
Reservas		750.893.48
Resultados acumulados		1.345.193.91

TOTAL PATRIMONIO		2.132.089.39
-------------------------	--	---------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	US\$	3.091.518.04
----------------------------------	------	---------------------

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\$ 339,332.97 (Lavanderías Ecuatorianas C.A. para la construcción

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

del Galpón en el terreno en Conocoto, arriendos y otros el valor de US\$ 316,947.97, y Cleaning Corp S.A. por arriendo de locales comerciales el valor de US\$ 16,785 y Varios por Liquidar por US\$ 5,600).

En las propiedades de inversión la Compañía en 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 ha realizado la construcción del galpón en el 2016 y durante el 2017 por el valor de US\$ 150,000 para el arrendamiento, con la finalidad de generar ingresos para cubrir los costos de las operaciones de la misma.

Con fecha 14 de junio del 2017 los accionistas de Lavanderías Ecuatorianas C.A. (principal accionista de Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.) el Sr. Juan Bernardo Dávalos Salazar y la Sra. Carmen María Dávalos Salazar constituyeron el Fideicomiso de Garantía Acciones Lavandería, el mismo que es administrado por Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la finalidad de que su patrimonio autónomo creado con sus acciones sean transferidos al Fideicomiso para garantizar la cancelación de obligaciones contraídas por la compañía Pyganflor S.A. con Inmobiliaria Lavamar por el valor de US\$ 850,780.13.

Referente a las inversiones en acciones por el valor de US\$ 702,675.77 (Martin Investment International por US\$ 702,673.77 y Predial Los Cedros por US\$ 2) durante el año 2018 se está analizando alternativas como aportaciones de nuevos inversionistas o ampliar los nichos de mercado para que no generen pérdidas al momento de efectuar la valoración de las mismas (VPP – Valor Patrimonial Proporcional).

Los pasivos se incrementaron por los préstamos bancarios y cuentas por pagar relacionadas (Lavanderías Ecuatorianas C.A.) como consecuencia de la compra de terreno y construcción del galpón durante el año 2016 y 2017.

Las cifras del Estado de Resultados Integral son:

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

BALANCE DE ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**Del 1 de enero al 31 diciembre del 2017****INGRESOS****INGRESOS ORDINARIOS:**

Arriendo de locales comerciales 84.280.00

GASTOS**GASTOS ORDINARIOS:**

Gastos administrativos y generales:

Depreciación de propiedades de inversión	29.457.06
Impuestos, contribuciones, permisos y otros	21.374.43
Mantenimiento Local	11.540.00
Sueldos y salarios	9.276.60
Honorarios	6.445.90
Seguros generales	2.838.93
Aportes al IESS	1.127.16
Avisos y Publicaciones	1.973.16
Servicios prestados	1.098.00
Fondos de reserva	772.80
Otros gastos	<u>1.422.60</u>

TOTAL GASTOS ORDINARIOS **87.326.64**

UTILIDAD OPERACIONAL **(3.046.64)**

OTROS INGRESOS Y (GASTOS) NO OPERACIONALES

Ingresos no especificados	16.328.61
Gastos valuación inversiones	(150.000.00)
Gastos sin sustento	(6.15)
Gastos bancarios	(4.624.12)
Intereses pagados	<u>(16.328.60)</u>

TOTAL OTROS GASTOS NO OPERACIONALES **(154.630.26)**

PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA **(157.676.90)**

Impuesto a la renta causado (4.071.98)

PÉRDIDA DEL AÑO **(161.748.88)**

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\$ 74,680 y Cleaning Corp S.A. US\$ 9,600.00).

Los gastos incurridos en el 2017 corresponden a las operaciones de la Compañía que asciende a US\$ 258,285.51 (Gastos Operacionales US\$ 87,326.64 y Otros Gastos No Operacionales US\$ 170,958.87). El incremento en Otros Gastos No Operacionales se origina por la valuación de la inversión que se mantiene en el exterior.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

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 ejecutivos por la labor desplegada en el transcurso del año 2017; 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