

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

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

**INFORME DE GERENCIA GENERAL
A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
DEL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2018**

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 2018, el Balance de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales, así como también las recomendaciones a la Junta General de Socios.

ASPECTOS GENERALES

Ecuador terminó el año con dificultades económicas y con una deuda externa que continúa en niveles mayores al 40 %, legado del modelo económico y político del pasado Gobierno. El ingreso adicional que tuvo el gobierno fue por la remisión tributaria que cerró con un monto aproximado a los US\$ 1.250 millones; Sin embargo, la producción petrolera, se ha mantenido a la baja.

El Gobierno durante el año 2018 ha buscado realizar correcciones (reducción de subsidios y del gasto corriente) que le lleven a bajar el déficit, pero que ha generado una visión negativa de la ciudadanía, en los siguientes puntos:

- ✓ El incremento de los precios de la gasolina
- ✓ La reducción de los salarios de los funcionarios de nivel jerárquico superior
- ✓ La reducción de funcionarios por eliminación de ministerios
- ✓ La carga tributaria para las empresas privadas

El Gobierno para contrarrestar dichos puntos, ha tomado medidas como promover la inversión extranjera, acuerdos con el Fondo Monetario Internacional – FMI, continuar con la reducción del aparato estatal, revisión de los distintos subsidios, etc., para estar de acuerdo con la operatividad de la Ley de Fomento Productivo.

En el sector inmobiliario existe una contracción muy fuerte de la actividad constructora que va relacionada a la difícil situación económica del país, este hecho ha impactado al dinamismo que tenía el sector en años anteriores y a las fuentes de trabajo que genera. Situación que ha restringido la ejecución de proyectos especialmente de infraestructura; y, el sector privado dedicado a la construcción y arrendamiento inmobiliario, desde el 2014 empezó a decrecer, posiblemente porque el segmento al que orientó su oferta también comenzó a saturarse.

Inmobiliaria Lavamar está realizando un cambio en su gestión de ventas para que el impacto económico del país no afecte a la continuidad de la misma.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

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

ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras del Estado de Situación Financiera son:

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 diciembre del 2018****ACTIVOS****ACTIVOS CORRIENTES**

Efectivo	US\$	295.08
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		20,213.71
Activos por impuestos corrientes		16,510.11
Otros activos		-
		<u>37,018.90</u>

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos de inversión		1,543,553.16
Préstamos a terceros		493,778.00
Inversión en acciones		<u>1,230,855.29</u>
		<u>3,268,186.45</u>
Total Activo	US\$	<u>3,305,205.35</u>

PASIVOS**PASIVOS CORRIENTES**

Préstamos bancarios	US\$	132,000.17
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		881,108.53
Pasivo por impuestos corrientes		2,586.16
Obligaciones acumuladas		2,106.62
Otras provisiones		<u>4,129.92</u>
		<u>1,021,931.40</u>

PASIVOS NO CORRIENTES

Préstamos bancarios	US\$	119,798.35
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar largo plazo		<u>11,464.74</u>
		<u>131,263.09</u>
Total Pasivo	US\$	<u>1,153,194.49</u>

PATRIMONIO

Capital	US\$	36,002.00
Reserva Legal		10,750.58
Reserva Facultativa		47,805.16
Reserva de Capital		692,337.74
Resultados Acumulados		<u>1,365,115.38</u>
Total Patrimonio		<u>2,152,010.86</u>
Total Pasivo + Patrimonio	US\$	<u>3,305,205.35</u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
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\$ 20,213.71 (Lavanderías Ecuatorianas C.A. por arriendo de locales comerciales).

En las propiedades de inversión la Compañía con fecha abril del 2018 realizó la venta del local comercial ubicado en el Centro Comercial Cumbayá por el valor de US\$ 400,000 a Corporación Favorita C.A., con la finalidad de generar ingresos y cubrir las obligaciones 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. En marzo del 2018, Pyganflor S.A. realiza el primer pago por US\$ 15,243.12 de acuerdo a lo establecido en el mencionado Fideicomiso.

Referente a las inversiones en acciones con fecha octubre del 2018 la Compañía compra las acciones de la empresa Lavanderías Ecuatorianas por el valor de US\$ 607,181.72. Referente a la inversión en Martin Investment International por US\$ 623,671.57 la Compañía reconoció en resultados US\$ 200,000 debido a las pérdidas continuas; y, se mantiene la inversión en Predial Los Cedros por US\$ 2.

Los pasivos disminuyeron por los pagos efectuados a instituciones financieras préstamos bancarios y las cuentas por pagar relacionadas (Lavanderías Ecuatorianas C.A.) aumentaron como consecuencia de la compra de acciones.

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Del 1 de enero al 31 diciembre del 2018'**

Arriendos locales comerciales	US\$	<u>83,000.00</u>
INGRESOS		83,000.00
Sueldos		10,049.65
Aporte Patronal		1,361.92
Fondos De Reserva		933.75
Bonos		<u>459.05</u>
Remuneraciones y beneficios de Administración		12,804.37
Refrigerio		99.27
Transporte y Fletes		215.14
Permisos Y Patentes		15,329.86
Seguros Generales		3,079.44
Papelería		21.50
Honorarios		36,166.22
Depreciacion Edificios		27,262.62
Varios		<u>67.60</u>
Gastos de Administración		<u>82,241.65</u>
GASTOS OPERATIVOS		<u>95,046.02</u>
PÉRDIDA OPERACIONAL	US\$	(12,046.02)
OTROS INGRESOS NO OPERATIVOS		539,489.74
GASTOS NO OPERATIVOS		<u>499,887.22</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	US\$	27,556.50
Impuesto a la Renta Compañía		<u>7,635.03</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ACTUAL	US\$	<u>19,921.47</u>

La facturación de arriendo a las compañías relacionadas siendo su ingreso por arriendo de locales comerciales (Lavanderías Ecuatorianas C.A. US\$ 72,800 y Cleaning Corp S.A. US\$ 10,200.00).

Los gastos incurridos en el 2018 corresponden a las operaciones de la Compañía, los Otros Ingresos No Operacionales se incrementa por la venta del centro comercial y 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

Recomiendo que la utilidad del ejercicio por US\$ 19,921.47 (diecinueve mil novecientos veinte y uno con 47/100) sea compensada con las pérdidas de años anteriores después de la apropiación de la reserva legal.

Finalmente dejo constancia de mi agradecimiento a todos los ejecutivos por la labor desplegada en el transcurso del año 2018; a los Socios por la confianza que siempre nos han brindado.



Bernardo Dávalos Salazar
GERENTE GENERAL