

1. Operaciones

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública otorgada en la Notaría segunda del Cantón Quito, el 3 de julio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año.

El objeto social de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles (locales comerciales), como también efectuar inversiones y realizar negocios relacionados con la compra-venta de bienes raíces, valores bursátiles y papeles fiduciarios.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente, la Compañía dispone de un empleado (Representante Legal).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros (no consolidados):

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros (no consolidados) adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros (no consolidados) están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera (no consolidados) se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios.

2.6 Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar".

- a) *Reconocimiento, medición inicial y clasificación.* - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.* - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor

razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) *Medición posterior de activos financieros.* - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) *Préstamos y partidas por cobrar.* - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) *Deterioro del valor de activos financieros.* - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- f) *Baja de activos financieros.* -- La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Pasivos financieros

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) *Otros pasivos financieros.* - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) *Baja en cuentas de un pasivo financiero.* - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.7 Propiedades de inversión

- a) *Medición en el momento del reconocimiento.* - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. El reconocimiento inicial fue realizado al costo del avalúo comercial determinado en el impuesto predial del año 2011.
- b) *Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo.* - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se registran al costo y se presentan netos de su depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

- c) *Método de depreciación y vida útil.* - La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. La vida útil económica de las propiedades de inversión es de 40 años de acuerdo a la estimación realizada por un perito independiente.
- d) *Retiro o venta de propiedades de inversión.* - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

La Compañía clasifica a sus inversiones en la siguiente forma:

- a) *Inversiones en subsidiarias.* - Inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto y se registran al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias.
- b) *Inversiones en afiliadas.* - Inversiones en acciones en las que la Compañía mantiene entre un 20% y 50% de tenencia y no se tiene el control.
- c) *Otras inversiones menores.* - Inversiones en acciones que representan una participación menor al 20% y no se posee control ni influencia significativa.

2.10 Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) *Impuesto corriente.* - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- b) *Impuestos diferidos.* - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha de reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- d) *Impuestos corrientes y diferidos.* - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a. La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- b. Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- c. Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- a) La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

- a) *Ingresos por arrendamientos* - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.14.1.
- b) *Ingresos por dividendos e ingresos por intereses* - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los socios para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedad, planta y equipo y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros (no consolidados), no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Normas vigentes al 1 de enero del 2019

NIIF 16 Arrendamientos

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las Compañías que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 16. El grupo no tiene previsto adoptar la norma anticipadamente.

Define un contrato de arrendamiento como un contrato que otorga al cliente (arrendatario) el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Una empresa evalúa si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos – Incentivos, SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adopten la forma legal de un arrendamiento. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o financieros para el arrendatario.

Con lo cual todos los arrendamientos son tratados de una manera similar a los arrendamientos financieros aplicando la NIC 17. Los arrendamientos son capitalizados en función del valor presente de los pagos generando un activo de derecho de uso y pasivo.

La NIIF 16 plantea una serie de soluciones prácticas para la transición, tanto para la definición de arrendamiento como para la aplicación retroactiva de la norma. La administración de la Compañía considera que su impacto no será significativo.

2.18 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los socios.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus socios.

3. Estimaciones y juicios contables

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a período subyacente.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía utilizado en la aplicación de criterios contables:

- a) *Deterioro de activos.* - A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata

de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2019, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos.

- b) *Provisiones para obligaciones por beneficios definidos.* - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

- c) *Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la en párrafo 2.8.
- d) *Impuesto a la renta diferidos.* - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. Efectivo

Un resumen de efectivo es como sigue:

Al 31 de Diciembre de

	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja Chica	28	34
Bancos locales	2,500	261
	<u>2,528</u>	<u>295</u>

5. Cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	-	20,213
Pyganflor S. A. a)	-	993,778
	<u>-</u>	<u>1,013,991</u>
Menos:		
Provisiones incobrables	-	(500,000)
	<u>-</u>	<u>513,991</u>

a) Valores que se lo ha reclasificado a cuentas por cobrar largo plazo

6. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Un resumen de inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (no consolidados)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Proporción de participación y poder de voto			
	Al 31 de Diciembre de		Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018	2019	2018
			<i>(US Dólares)</i>	
Martin Investment International LLC	49.9376%	100%	605,671	623,672
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	50.0622%	0%	607,182	607,182
Inmobiliaria Predial Los Cedros Cía. Ltda.	0.0002%	2%	2	2
			1,212,855	1,230,855

Con fecha 17 de octubre del 2018 Juan Bernardo Dávalos Salazar ha cedido a favor de Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. 309,087 acciones ordinarias emitidas por la Compañía Lavandería Ecuatorianas C. A.

7. Propiedades de inversión

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

(Espacio en Blanco)

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (no consolidados)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>		<u>Valor neto de</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>realización</u>
	<i>(US Dólares)</i>		
No Depreciables:			
Terrenos:			
Av. 12 de Octubre	531,457	531,457	783,104
El Bosque	166,670	166,670	180,004
El Condado	6,471	6,471	42,807
González Suárez	7,531	7,531	23,117
C. C. Atahualpa	7,575	7,575	34,034
C. C. El Recreo	7,549	7,549	40,370
C. C. La Esquina	12,294	12,294	13,572
C. C. Iñaquito	97,048	97,048	191,770
C. C. Cumbayá	-	-	-
Conocoto	392,496	392,496	351,711
Subtotal	<u>1,229,091</u>	<u>1,229,091</u>	<u>1,660,489</u>
Depreciables:			
Edificios:			
Av. 12 de Octubre	189,155	189,155	144,841
El Bosque	82,143	82,143	54,154
El Condado	15,769	15,769	25,331
González Suárez	30,292	30,292	17,658
C. C. Atahualpa	35,286	35,286	16,703
C. C. El Recreo	43,702	43,702	51,030
C. C. La Esquina	100,069	100,069	56,943
C. C. Iñaquito	318,953	318,953	81,635
C. C. Cumbayá	-	-	-
	<u>815,369</u>	<u>815,369</u>	<u>448,294</u>
Depreciación acumulada	<u>(527,071)</u>	<u>(500,906)</u>	
Subtotal	<u>288,298</u>	<u>314,463</u>	
Total	<u>1,517,389</u>	<u>1,543,554</u>	

El movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

(Espacio en Blanco)

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (no consolidados)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Terrenos	Edificios	Total
Costo:			
Saldo final al 31 de diciembre 2017	1,295,938	941,796	2,237,734
Ventas	<u>(66,847)</u>	<u>(126,427)</u>	<u>(193,274)</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2018	1,229,091	815,369	2,044,460
Adiciones / Ventas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2019	1,229,091	815,369	2,044,460
Depreciación:			
Saldo final al 31 de diciembre 2017	-	(555,094)	(555,094)
Gastos depreciación	-	(27,263)	(27,263)
Ventas	<u>-</u>	<u>81,451</u>	<u>81,451</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2018	-	(500,906)	(500,906)
Gastos depreciación	<u>-</u>	<u>(26,165)</u>	<u>(26,165)</u>
Saldo final al 31 de diciembre 2019	-	(527,071)	(527,071)
Propiedad, planta y equipos - saldos neto	<u>3,687,273</u>	<u>1,444,294</u>	<u>5,131,567</u>

7.1 Garantías

No. Garantía	Descripción	Valor inicial	Valor actual	Fecha de ingreso	Estado
EFF10100E0256098	Encargo Fiduciario de Flujos	1.00	1.00	07/07/2016	Vigente
TCO10100E0255932	Terrenos y construcción	300,954.09	255,810.98	09/15/2016	Vigente

7.2 Garantías Personales

No. Garantía	Descripción	Id Garantizado	Nombre
GPN10100E0262118	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo
GPN10100E0262166	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo
GPN10100E0268985	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo
GPN10100E0282474	Garantía de persona natural	1704442472	Dávalos Salazar Juan Bernardo

8. Cuentas por cobrar compañías relacionadas, largo plazo

Un resumen de cuentas por cobrar compañías relacionadas es como sigue:

		Al 31 de Diciembre de	
		2019	2018
		<i>(US Dólares)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C. A.		-	-
Pyganflor S. A.	a)	1,056,628	-
		<u>1,056,628</u>	<u>-</u>
Menos:			
Provisiones incobrables	-	500,000	-
		<u>556,628</u>	<u>-</u>

- a) Corresponde a préstamos realizados a la compañía relacionada para capital de trabajo. Con fecha 30 de diciembre de 2014, Pyganflor S.A. firmó el pagare No. 001-2014-01 con Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda. por USD 981,523 a 1,461 días plazo a una tasa de interés del 7,41%; sin embargo, al 31 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda., no ha podido recuperar el saldo mencionado; debido a ello, durante el mismo año, determinados accionistas de su compañía relacionada Lavanderías Ecuatorianas C.A. (socio mayoritario de Lavamar Cía. Ltda.), autorizaron abonar a la cuenta por cobrar a Pyganflor S.A. USD 130,743 de los dividendos pendientes de pago de los años 2014 y 2015, que mantenían al 31 de diciembre de 2016 en Lavanderías Ecuatorianas C.A.

Fideicomiso Garantía Acciones Lavandería - Con fecha 14 de junio de 2018, los accionistas de Lavanderías Ecuatorianas C.A. (principal socio de Lavamar Cía. Ltda.), Sr. Juan Bernardo Dávalos Salazar y Sra. Carmen María Dávalos Salazar, y en calidad de compareciente la Compañía Lavanderías Ecuatorianas C.A., constituyeron el Fideicomiso Garantía Acciones Lavandería, el mismo que es administrado por Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la finalidad de que el patrimonio autónomo creado con sus acciones sean transferidos al Fideicomiso, para garantizar la cancelación de obligaciones contraídas por la compañía Pyganflor S. A. con la compañía Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.

9. Obligaciones financieras

Un resumen de obligaciones financieras es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
<i>Produbanco</i>		
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en junio del 2019	-	20,539
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en julio del 2021	-	185,122
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en diciembre del 2019	-	18,560
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en febrero del 2019	-	9,998
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en febrero del 2019	73,205	-
Préstamo de efectivo con tasa de interés del 11.23% anual con vencimiento en febrero del 2019	46,593	-
Interese por pagar	11,466	29,045
	<hr/>	<hr/>
	131,264	263,263
Menos porción corriente	82,903	132,000
	<hr/>	<hr/>
	48,361	131,263
	<hr/>	<hr/>

10. Cuentas por pagar compañías relacionadas y otras cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar compañías relacionadas y otras cuentas por pagar es como sigue:

Al 31 de Diciembre de

	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	1,004,866	872,541
Cleaning Corp S.A.	15,058	-
Proveedores locales	6,715	8,457
	<hr/>	<hr/>
	1,026,639	880,998
Sueldos por Pagar	8,359	1,644
Otras cuentas por pagar	-	110
Provisiones totales	16,586	4,130
	<hr/>	<hr/>
	1,051,584	886,882
	<hr/>	<hr/>

11. Impuestos

10.1 Activo y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

(Espacio en blanco)

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Iva Crédito tributario bienes	1,298	669
Iva Crédito tributario retenciones	5,523	1,362
IR Retenciones crédito tributario	27,656	14,478
Anticipos pagados	6,405	-
	40,882	16,510

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Retenciones en la fuente por pagar	679	1,179
Retenciones de Iva	-	1,407
22% Impuesto a la Renta	-	-
	679	2,586

10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

(Espacio en blanco)

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (no consolidados)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad / Pérdida Contable	623	35,276
<u>Menos:</u>		
Dividendos exentos por método de participación patrimonial	-	238,095
<u>Más:</u>	28,201	234,998
Gastos no deducibles	-	5,000
Utilidad Gravable	28,824	37,179
Impuesto a la renta causado	6,341	9,295
Impuesto determinado correspondiente al año fiscal	-	-
Impuesto a la renta reconocido en resultados	6,341	9,295

- a) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se calcula a la tasa del 22% y 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización; de conformidad con el Art. 37 de la LRTI y 51 de su Reglamento, para las sociedades cuyos socios establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social, la tarifa impositiva será más tres (3) puntos porcentuales de la tarifa vigente sobre la porción de la base imponible total. En adición, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 37 la tarifa aplicada por la Compañía es del 22%.
- b) El impuesto a la renta causado es de USD 6,341; en consecuencia, la Compañía registró USD 6,341 en resultados como impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta son como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al comienzo del año	14,748	15,153
Retenciones del año	12,907	6,960
Impuesto a la renta registrados en el año	(6,341)	(7,365)
Anticipo de impuesto a la renta	12,746	-
Saldos al final del año	34,060	14,748

12. Obligaciones acumuladas

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Beneficios sociales	129	129
Obligación con el IESS	334	334
	463	463

13. Patrimonio

a) Capital social

El capital social autorizado consiste de 36,002 acciones ordinarias de USD 1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Listado de los socios de la compañía es como sigue:

Nombre	Número de acciones	Participación %
Cleaning Corp S. A.	6	0%
Lavanderías Ecuatorianas C. A.	35,996	100%
Total	36,002	100%

b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

c) Reserva de capital

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

14. Ingresos

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios	164,212	83,000
	<u>164,212</u>	<u>83,000</u>

15. Gastos de administración

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Honorarios profesionales	96,136	36,166
Depreciación de propiedades de inversión	26,165	27,263
Impuestos, contribuciones, permisos y otros	24,000	15,330
Sueldos y salarios	9,277	10,509
Seguros generales	2,637	3,079
Aporte al IESS	1,269	1,362
Fondos de reserva	870	934
Transporte	-	215
Otros	1,237	188
	<u>161,591</u>	<u>95,046</u>

16. Otros ingresos y otros gastos

Un resumen de otros ingresos y otros gastos es como sigue

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Otros Gastos		
Gasto compra acciones	-	(273,816)
Pérdida en inversiones en subsidiarias	(2,000)	(200,000)
Intereses pagados	(1,977)	(12,337)
Otros gastos	(36)	(7,736)
Gastos bancarios	(88)	(5,998)
Gastos bancarios Adm. Qto.	-	-
	<u>(4,101)</u>	<u>(499,887)</u>
Otros Ingresos		
Utilidad en inversiones - VPP	-	238,095
No Especificados	2,103	13,219
Ingreso en venta activos fijos	-	288,176
	<u>2,103</u>	<u>539,490</u>
	<u>(1,998)</u>	<u>39,603</u>

17. Transacciones con partes relacionadas

Transacciones comerciales:

Durante el año la compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas.

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C.A. Arriendo		72,800
Cleaning Corp S.A. Arriendo		10,200
Lavanderías Ecuatorianas C.A. Intereses / no operacionales		12,337
	<u>0</u>	<u>95,337</u>

Saldos por cobrar y pagar:

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar entre partes relacionadas es como sigue:

	Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Al 31 de diciembre de		Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar Al 31 de diciembre de	
	2019	2018	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>	
	(Nota)		(Nota)	
Pyganflor S.A.	556,628	993,778	-	-
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	-	20,213	1,004,866	872,541
Cleaning Corp S.A.	-	-	15,058	-
	556,628	1,013,991	1,019,924	872,541

18. Precio de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a USD 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

19. Instrumentos financieros

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 se forma de la siguiente manera:

(Espacio en blanco)

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (no consolidados)
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

	Al 31 de Diciembre de		Al 31 de Diciembre de	
	2019		2018	
	<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activos financieros al valor nominal</u>				
Caja y efectivo	2,528	-	295	-
Cuentas por cobrar	-	556,628	513,991	-
Inversiones	-	607,182	623,674	-
Total activos financieros	2,528	1,163,810	1,137,960	-
<u>Pasivos financieros al costo</u>				
Obligaciones financieras	82,903	48,361	132,000	131,263
Cuentas por pagar	1,026,639	-	880,998	-
Obligaciones laborales	463	-	463	-
Total pasivos financieros	1,110,005	48,361	1,013,461	131,263
Instrumentos financieros neto	(1,107,477)	1,115,449	124,499	(131,263)

20. Administración de riesgos financieros

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes

relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para ello. La Administración realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazos.

Riesgos de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

21. Contratos de arrendamientos operativos

La Compañía como arrendador – Acuerdos de arrendamiento

Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2019 y 2018, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamiento operativo, ascendieron a USD 164,212 y USD 83,000, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a USD 161,591 y USD 87.327, respectivamente.

22. Eventos posteriores

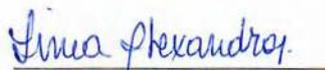
A la fecha de emisión de estos estados financieros (no consolidados), el mundo se ha visto afectado por la pandemia del nuevo virus COVID -19. Ante tal situación, el Gobierno Ecuatoriano con fecha 17 de marzo del 2020, emite el Decreto Ejecutivo No. 1017, en el que se declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, y en la que suspende la libertad de tránsito con la finalidad específica de mantener la cuarentena comunitaria obligatoria. Dichas medidas pueden causar un impacto negativo en: ventas, recuperación de cartera, nómina, etc. La Administración de la Compañía a la fecha no puede evaluar los posibles impactos que pudieren existir en su posición financiera y en resultado de las operaciones, por la crisis sanitaria. En este sentido, la Administración prevé que a partir del tercer trimestre y si las circunstancias así lo permiten una vez superada la situación en el país, procederá a tomar las medidas necesarias para mitigar el impacto en las operaciones de la Compañía

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación.



Bernardo Dávalos
Gerente General



Alexandra Lima
Contador General