



AUDITORES  
CONTRALORES  
CONSULTORES

*CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS*

---

*JAVLABI S.A.  
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES*

---

**JAVLABI S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**CONTENIDO**

	<b>Páginas #</b>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	3
<b>ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS:</b>	
<i>Balance general</i>	4
<i>Estado de Resultados</i>	5
<i>Estado de evolución del patrimonio de los socios</i>	6
<i>Estado de Flujo de efectivo</i>	7
<i>Notas a los estados financieros</i>	8 – 12

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas de  
JAVLABI S.A.**

### **Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado el balance general adjunto de **JAVLABI S.A.** al 31 de Diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados Financieros**

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y del control interno determinado por la administración como permitir la preparación de los estados financieros libres errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas Internacionales de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planificamos y realizamos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, sobre la materialidad. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como de la presentación de los estados financieros.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los asuntos importantes, la situación financiera de **JAVLABI S.A.** al 31 de Diciembre del 2017, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha con normas Internacionales de Información Financiera.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El Informe de Cumplimiento Tributario de **JAVLABI S.A.** al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



**C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M –Socio  
RNC No. 23609**

**CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS CIA.LTDA.  
RNAE-2 No. 361**

**Abril 11 del 2018  
Guayaquil – Ecuador**

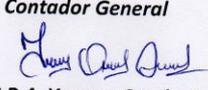
**JAVLABI S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	Notas	<u>DICIEMBRE 31</u> <u>2017</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Disponible		4.941
Cuentas por cobrar	3	2.627
Impuestos a la renta		16.592
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u><u>24.160</u></u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>		
	4	<u><u>568.907</u></u>
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>		
	4	<u><u>319.215</u></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>912.282</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVOS:</b>		
Cuentas por pagar	5	12.177
Beneficios Sociales	6	9.538
Obligaciones Financieras	7	63.619
Obligaciones con Minutocorp	7	31.682
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>117.016</u>
<b>Obligaciones a largo plazo</b>		
Instituciones Financieras	7	334.773
Minutocorp	7	182.172
Anticipo de clientes		18.820
		<u>535.765</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>652.781</u></u>
<b>PATRIMONIO:</b>		
Capital social	8	800
Aporte para futuro aumento de capital	9	131.835
Reserva legal		2.901
Resultados Acumulados		88.947
Resultados del Ejercicio		35.018
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u><u>259.501</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>912.282</u></u>

**Representante legal**

  
**Sr. Manuel Loyza Guzmán**  
**0700681547**

**Contador General**

  
**C.P.A Yvonne Orrala A**  
**0913165072**

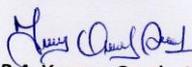
**JAVLABI S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	Nota	2017
<b>INGRESOS</b>		
Arriendos	11	143.049
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u><u>143.049</u></u>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>		
Sueldo y beneficios		23.743
Servicios básicos		1.461
Impuestos		4.788
Otros gastos de administración		15.236
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		<u><u>45.228</u></u>
<b>GASTOS DE DEPRECIACION</b>		<u><u>15.897</u></u>
<b>GASTOS FINANCIERO</b>		<u><u>29.117</u></u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u><u>90.242</u></u>
<b>UTILIDAD /PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<u><u>52.807</u></u>
Participación de trabajadores		7.921
<b>Base Imponible</b>		<u><u>44.886</u></u>
Impuesto a la renta		9.875
<b>Utilidad Neta</b>		<u><u>35.011</u></u>

**Representante legal**

  
**Sr. Manuel Loyza Guzmán**  
**0700681547**

**Contador General**

  
**C.P.A Yvonne Orrala A**  
**0913165072**

**JAVLABI S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

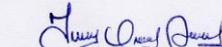
	Capital Social	Aporte futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
	( US DOLARES )				
Saldo Al 31 de Diciembre del 2016	800	131.835	2.900	88.947	224.483
Utilidad del Ejercicio 2017				35.018	35.018
Saldo Al 31 de Diciembre del 2017	800	131.835	2.900	123.965	259.501

Ver notas a los estados financieros

**Representante legal**

  
**Sr. Manuel Loyza Guzmán**  
**0700681547**

**Contador General**

  
**C.P.A Yvonne Orrala A**  
**0913165072**

**JAVLABI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>35.018</b>
Depreciación	15.896
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
Cuentas por cobrar	36.852
Impuestos por cobrar	-1.375
Cuentas por pagar	9.431
Beneficios Sociales	-7.435
Anticipo de clientes	-4.681
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>83.705</u></b>

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Activos Fijos	-21.558
Propiedades de inversión	-319.215
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b>	<b><u>-340.773</u></b>

**FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Obligaciones Financieras	-15.442
Minutocorp	213.854
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b>	<b><u>198.411</u></b>

**Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión**

**-58.656**

**Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año**

**63.597**

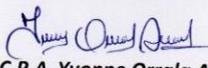
**Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año**

**4.941**

**Representante legal**

  
**Sr. Manuel Loyza Guzmán**  
**0700681547**

**Contador General**

  
**C.P.A Yvonne Orrala A**  
**0913165072**

**JAVLABI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1. ACTIVIDADES:**

*La Compañía fue constituida en Julio 17 de 2008, el objeto de la compañía es dedicarse a actividades inmobiliarias.*

*El domicilio de la compañía donde se desarrollan sus actividades administrativas es en el Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Urdesa Av. Victor Manuel Rendón 713 entre Ficus y Guayacanes.*

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

**Indicadores de la economía al 31 de Diciembre:**

AÑOS	INDICE DE INFLACION
2017	-0,20
2016	1,12
2015	3,38
2014	3,66
2013	2,70

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

*Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.*

**2.2 Efectivo y Banco.**

*Representa fondos líquidos y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.*

**2.3 Cuentas por cobrar .**

*Representan cuentas por cobrar por arriendos e impuestos.*

**Propiedades y Equipos-**

**2.3.1 Medición en el momento de su reconocimiento.-** *Se medirán inicialmente por su costo. Comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo planeado.*

**2.3.2 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.-** *El costo de las propiedades se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. El cual no ha sido efectuado por cuanto la compañía se encuentra en la etapa pre - Operativa.*

**JAVLABI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**2.4 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.**

*Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, que no cotizan en un mercado activo. La compañía tiene implementados políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados*

**2.5 Activos y Pasivos Financieros**

*Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes y diferidos.*

*La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.*

**2.6 Impuestos**

*El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.*

**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 ingreso o gastos disponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.*

*Impuestos corrientes, relacionados con la misma autoridad fiscal y la compañía tiene la intención de liquidarlos como netos.*

**2.7 Reconocimiento de Ingresos**

*Los ingresos se registran al valor razonable de los arriendos y se registran en el periodo en que se realizan.*

**2.1 Costos y Gastos**

*Los costos se registran cuando se realizan y se conocen.*

**JAVLABI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

**3. EFECTIVO Y BANCO**

	2017 ( US DOLARES )
Banco Pichincha	1.712
Banco Machala	3.229
	<b>4.941</b>

**4. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-**

	2017 ( US DOLARES )
<b>Costo:</b>	
Terreno	224.781
Edificios	417.456
Vehículos	18.741
Maquinaria y equipos	6.425
Muebles y Enseres	12.952
Otros	13.847
Depreciación	-125.295
<b>Total , neto</b>	<b>568.907</b>
<b>Propiedades de Inversión:</b>	
Terrenos en Urbanización Mallorca y Almax II	319.215
	<b>319.215</b>

**5. CUENTAS POR PAGAR**

	2017 ( US DOLARES )
Proveedores	1.030
Impuesto a la renta del ejercicio	9.877
Retención en la fuente	72
I.V.A	1.199
	<b>12.177</b>

**6. BENEFICIOS SOCIALES**

	2017 ( US DOLARES )
Participación de trabajadores	7.923
IESS	251
Beneficios a empleados	1.364
	<b>9.538</b>



**JAVLABI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

**7. OBLIGACIONES FINANCIERAS Y OTRAS**

Al 31 de Diciembre del 2017, las obligaciones financieras están conformadas como sigue:

Institución	Fecha Vencimiento	Capital	Dividendo	% de Interés	Plazo
Cooperativa de crédito Manuel Esteban Godoy	Mayo 8 del 2027	275.245	3.934,79	11,23%	120 meses
Banco Pichincha	Noviembre 15 del 2019	56.217	5.075,13	11,23%	36 meses
Banco Machala	Junio 25 del 2020	17.175	410,23	11,23%	36 meses
Banco Pichincha	Enero 3 del 2019	49.752	2.157,49	11,23%	61 meses
Mnutocorp S.A.	Octubre 25 2021	213.854	4.380,12	0%	48 meses

**8. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2017, el capital pagado consiste en 800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

	2017				
	# de acciones	Valor Nominal	% de participación	( US DOLARES )	
Loaiza herrera Esthela Mirian	320	S/. 1,00	40%	320	
Loayza Guzmán Manuel Antonio	320	S/. 1,00	40%	320	
Loayza Loaiza Javier Antonio	80	S/. 1,00	10%	80	
Loayza Loaiza Laura Estefania	80	S/. 1,00	10%	80	
	800		100%	\$	800,00

**9. IMPUESTO A LA RENTA**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

**10. PARTES RELACIONADAS**

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas. También si tienen transacciones con sociedades en Paraísos Fiscales, por proporción de transacciones o si los precios no se ajustan al principio de plena competencia.

JAVLABI S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

**11. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.*

**12. EVENTOS SUBSECUENTES**

*A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.*

=====

---

---

