

JAVLABI S.A.

INFORME DE LA GERENCIA

A la Junta General de Accionistas de
JAVLABI S.A.

Introducción

1. En cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías y en lo establecido en los estatutos sociales de JAVLABI S.A.; y a la responsabilidad que el cargo de gerente general me delega, me complace poner a la consideración de los Accionistas, el informe de la actividad económica desarrollada al 31 de diciembre del 2012 y por el año terminado en esa fecha.

Entorno Económico y Político

2. Desde el año 2000, el país adoptó el US dólar como unidad monetaria. Sin embargo, la información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años ha sido: 2012 – 4.2%; 2011 – 5.4%; y 2010 – 3.3%. Estos efectos inflacionarios estuvieron originados principalmente por el incremento de precios en los productos de bienes y servicios, que han afectado el poder adquisitivo de compra de los ecuatorianos.
3. El Gobierno actual desde que inició su periodo ha llevado procesos de cambios en lo constitucional, legislativo, jurídico, administrativo y leyes conexas. Desde el año 2009, el Gobierno estableció medidas para mantener la estabilidad económica del país, limitando las importaciones de bienes para algunos sectores productivos, con el propósito de equilibrar la balanza de pagos y reducir las amenazas sobre las reservas monetarias. Los cambios constitucionales nos llevaron a nuevos procesos electorales que afianzaron la posición del Gobierno actual.

Principales Aspectos Operaciones

4. La Compañía fue constituida en Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de julio del 2008. Durante el 2012, su actividad principal es la inmobiliaria, mediante la compra, venta y arrendamiento de toda clase de bienes inmuebles.
5. Durante el año 2012, el estado de resultado integral refleja lo siguiente:

Estado de Resultado Integral	US Dólares	%
Ingresos ordinarios	21,913.08	100.00%
Costo de ventas	(10,049.34)	-45.86%
Ganancia bruta	11,863.74	54.14%
Gastos operacionales	(13,770.82)	-62.84%
Ganancia (pérdida) antes de participación de trabajadores e Impuestos	(1,907.08)	-8.70%
Participación de trabajadores	-	0.00%
Impuesto corriente y diferido	(835.18)	-3.81%
Ganancia (pérdida) neta	(2,742.26)	-12.51%

JAVLABI S.A.

- Los ingresos están relacionados principalmente por arrendamiento de inmuebles. En el 2012, la disminución en los ingresos por arrendamiento representó el 27.7 % con relación al año 2011.
- La pérdida antes de participación de trabajadores e impuestos está representada principalmente por la disminución de los ingresos en el 2012 con relación al año 2011.
- Los resultados operacionales del año 2012 reflejó pérdida antes de participación de trabajadores e impuestos. Sin embargo, el impuesto a la renta corriente fue determinado en base al anticipo calculado del impuesto a la renta 2012 de US\$ 1,529.90, consecuentemente este valor, fue considerado como el impuesto a la renta causado para dicho año de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes.

6. Al 31 de diciembre del 2012, el estado de situación financiera refleja lo siguiente:

Estado de Situación Financiera	US Dólares	%
Activos corrientes	13,112.22	2.20%
Activos no corrientes	582,990.61	97.80%
Total de activos	596,102.83	100.00%
Pasivos corrientes	3,657.39	0.61%
Pasivos no corrientes	466,278.76	78.22%
Total pasivos	469,936.15	78.83%
Capital pagado	800.00	0.13%
Aportes y reservas	132,482.47	22.22%
Adopción por primera vez NIIF	5,190.28	0.87%
Resultados acumulados	(9,563.81)	-1.60%
Ganancia (pérdida) neta 2012	(2,742.26)	-0.46%
Total patrimonio	126,166.68	21.17%
Total pasivos y patrimonio	596,102.83	100.00%

- Los activos corrientes están representados principalmente por los activos por impuestos corrientes, principalmente crédito tributario de IVA. En el 2012, los activos corrientes se incrementaron en un 0.2 % con relación al 2011.
- Los activos no corrientes están representados principalmente por las propiedades de inversión. En el 2012, los activos no corrientes se incrementaron en 96% con relación al 2011, originados principalmente por incremento de las propiedades de inversión en Urdesa Central.
- Los pasivos no corrientes están representados principalmente por acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. En el 2012, los pasivos no corrientes se aumentaron en un 161 % con relación al 2011, originado por el incremento en los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, principalmente por los préstamos recibidos del principal accionista para las propiedades de inversión.
- El patrimonio está representado por el capital pagado, aportes para aumento de capital y reservas, neto de las pérdidas acumuladas, las cuales superan la totalidad

del capital pagado y reserva legal. Esta situación es una causal de disolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Compañías, a menos que la Compañía tome acciones correctivas de aumentar el capital pagado o absorber las pérdidas acumuladas. Al 31 de diciembre del 2012, los accionistas tienen integrado un aporte para aumento de capital de US\$ 131,835.26, con los cuales estiman reducir los riesgos de causal de disolución.

- El efecto por la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES representó un saldo acreedor en el patrimonio de US\$ 5,190.28, causado principalmente por el cambio en la vida útiles de las propiedades de inversión y las provisiones de las estimaciones para jubilación patronal y desahucio.

Principales Aspectos Contables

7. En el Ecuador la adopción de las NIIF, se realiza en tres grupos a partir del año 2010 al 2012, para todas las compañías bajo el control y supervisión de la Superintendencia de Compañías:

Grupo 1: Año 2010 (con año de transición 2009) Aplicación de NIIF Completas, para las compañías y entes regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Grupo 2: Año 2011 (con año de transición 2010) Aplicación de NIIF Completas, para las compañías que en base a su estado de situación financiera cortado al 31 de diciembre de cada año tengan activos iguales o superiores a US\$4.000.000, las holding o tenedoras de acciones que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta, las sucursales de compañías extranjeras; con las siguientes excepciones: a) Si una compañía a partir de enero del 2011 tiene activos, ventas brutas o empleados en mayor cantidad que lo especificado en la NIIF para PYMES, deberán aplicar NIIF Completas, pero en el año 2012 con periodo de transición 2011; y b) Igualmente ocurre con compañías que sean constituyentes u originadores de cualquier tipo de contrato fiduciario en cualquier porcentaje.

Grupo 3: Año 2012 (con año de transición 2011) Aplicación de NIIF para PYMES, para las personas jurídicas que tengan: a) activos totales inferiores a US\$4.000.000; b) ventas brutas anuales inferiores a US\$5.000.000; y, c) tengan menos 200 trabajadores en personal ocupado), considerando como base los estados financieros del año inmediato anterior.

De acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las compañías como JAVLABI S.A., pertenecen al tercer grupo, las cuales deben preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con la NIIF para PYMES a partir del año 2012.

8. Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIIF para PYMES.

Los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF para PYMES (Sección 3) son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, a los cuales se le han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, reestructurados de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012 indicadas en las NIIF para PYMES. Esto también ha requerido, la preparación de un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1

JAVLABI S.A.

de enero del 2011, reestructurado de acuerdo a las NIIF para PYMES, en vigencia al 31 de diciembre del 2012.

Los principales efectos originados por la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, se encuentran reflejados en el resumen de las políticas contables significativas descritas en las notas a los estados financieros.

Principales Aspectos Societarios

9. En cuanto a la información societaria de la Compañía, dimos cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, según lo establecido en los estatutos sociales de la Compañía, e inclusive se ha dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General de Accionistas.

Quiero expresar mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas de la Compañía, para la confianza y apoyo que me han brindado sobre mi gestión durante el año 2012.

Atentamente,



Manuel Antonio Loayza Guzmán
Gerente General

30 de Mayo del 2013