

**Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez**  
**Societario-Contable-Tributario**  
**Reg. Nac. de Contadores 2208**  
**Licencia Profesional 5723**  
**donefra\_cepada32@hotmail.com**

***INMOBILIARIA JOUVAL S.A. "JOUVALSA"***  
***31 de diciembre de 2017***

***Contenido:***

***Informe de Auditor Independiente***  
***Estado de Situación Financiera***  
***Estado de Resultados Integral***  
***Estado de Cambios en el Patrimonio***  
***Estado de Flujos de Efectivo***  
***Notas a los Estados Financieros***

***Abreviaturas usadas:***

***US\$ dólar***

Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez  
Societario-Contable-Tributario  
Registro Nac. de Contadores 2208  
Licencia Profesional 5723  
donefra\_cepeda32@hotmail.com

## **INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

***A la Junta General de Accionistas de la compañía Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa"  
Informe sobre los Estados Financieros.***

*He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía Inmobiliaria Jouvalsa S.A. "Jouvalsa", que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2017, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado en esa fecha, fueron auditados de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, en tal virtud emito el informe limpio.*

### ***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 Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera. NIFs. aceptadas en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, incluso el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan errores importantes causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la determinación de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.*

### ***Responsabilidad del Auditor***

*Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en una auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que la auditoría externa cumpla con requerimientos éticos, que se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable, y que los estados financieros no contengan errores importantes.*

*Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. 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 a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno.*

Una auditoría también comprende la evaluación de que las Normas de Internacionales de Contabilidad utilizados son las apropiadas y de que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de la auditoría que he obtenido es suficiente, apropiada y sirve como base para proporcionar una opinión de auditoría.

### **Opinión**

Los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa" al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones terminados en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad NIC aceptadas en el Ecuador.

**Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez**  
**SC RNAE 138 Auditor Externo**  
**Licencia Profesional 5723**  
**Reg. Nac. de Contadores 2203**  
**Guayaquil, 19 junio de 2018.**

**INMOBILIARIA JOUVAL S.A. "JOUVALSA"**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de Diciembre del 2017**

**ACTIVO**

<b>Activo Corriente</b>			
Efectivo y Equivalente al Efectivo	3	\$	4.680,62
Cuentas por Cobrar-Clientes	4		3.273,84
Credito Tributario	5		2.954,16
<b>Total Corriente</b>		<b>\$</b>	<b><u>10.908,62</u></b>
<b>Propiedad, Planta y Equipos</b>			
Terreno	6		181.139,16
Inmuebles			368.669,99
(-) Depreciacion Acumulada			-66.546,53
<b>Propiedad, Planta y equipo</b>		<b>\$</b>	<b><u>483.262,62</u></b>
Equipos de oficina			1.859,33
(-) Depreciacion Acumulada			-790,19
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>		<b>\$</b>	<b><u>484.331,76</u></b>
Total Activo		<b>\$</b>	<b><u>495.240,38</u></b>



INMOBILIARIA JOUVAL S.A. JOUVALSA  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
Al 31 de Diciembre del 2017

<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Iva por pagar	7	\$ 353,54
Retenciones por pagar	8	14,08
Impuesto a la Renta	9	0,00
Aumento de Capital en Trámite	10	<u>3.200,00</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>3.567,62</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	11	\$ 800,00
Reserva de Capital		1.533,19
Ganancias Acumuladas		491.548,15
Perdida del Ejercicio	12	<u>-2.208,58</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>\$ 491.672,76</u></b>
<b>Total de Pasivo y Patrimonio</b>		<b><u>\$ 495.240,38</u></b>

Ver notas de los estados financieros

**INMOBILIARIA JOUVAL S.A. JOUVALSA**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**Al 31 de Diciembre del 2017**

**INGRESOS**

<i>Por arriendos</i>	\$	38.892,00
<i>Otros SIN IVA</i>		<u>525,00</u>
		<u><b>39.417,00</b></u>

**GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<i>Servicios Basicos</i>	\$	1.715,64
<i>Suministros y Materiales</i>		54,22
<i>Mantenimiento y Reparaciones</i>		986,71
<i>Contribuciones e Impuestos</i>		11.034,20
<i>Depreciaciones</i>		18.805,36
<i>Otros Gastos</i>		<u>9.029,45</u>
		<u><b>41.625,58</b></u>
<i>Perdida del ejercicio</i>		<u><b>-2.208,58</b></u>

**Ver notas de los estados financieros**

**"INMOBILIARIA JOUVAL S.A" JOUVALSA"**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**al 31 de diciembre de 2017**

	<b>CAPITAL SUSCRITO</b>	<b>RESERVA DE CAPITAL</b>	<b>GANANCIAS ACUMULADAS</b>	<b>UTILIDAD NO DISTRIBUIDA</b>	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>PERDIDA ACUMULADA</b>	<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>TOTAL</b>
<i>Ene/01/2017</i>	800,00	1,533,19	511,747,39	13.394,44	(-187,24)	0,00		525,800,88
<i>Ajustes</i>			(-20,199,24)	(-13,394,44)	187,24	1486,90	-2,20858	-34.128,12
<i>Utilidad del Periodo</i>								
<b>Saldo al 31 dic./2017</b>	<b>800,00</b>	<b>1.533,19</b>	<b>491,548,15</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-----</b>	<b>-2.208,58</b>	<b>491,672,76</b>

*Ver notas a los estados financieros consolidados.*





**INMOBILIARIA JOUVAL S.A. "JOUVALSA"**  
**FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2017**

**FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE UTILIZADOS EN LA  
 ACTIVIDAD DE OPERACIÓN**

Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de ser	\$ 39417,00
Otros pagos por actividades de operación	-27475,14
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-22820,22
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE UTILIZADOS EN    ACTIVIDAD DE OPERACIÓN</b>	<b>\$ <u>-10878,36</u></b>

**FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE UTILIZADOS EN  
 ACTIVIDAD DE INVERSIÓN**

**\$ 0,00**

**FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE UTILIZADOS EN  
 ACTIVIDAD DE INVERSIÓN**

**\$ 0,00**

<b>FLUJO NETO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES</b>	<b>\$ -10878,36</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVANTE DEL EFECTIVO AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>15558,98</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVANTE DEL EFECTIVO AL FINAL DEL PEI</b>	<b>\$ <u><u>4680,62</u></u></b>

**Ver notas a los estados financieros**



**Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa"**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017**

**1. Operaciones y Escenario Económico**

*En la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, a los trece días del mes de septiembre de 1978, ante el Doctor. Carlos Quiñonez Velásquez, Abogado y Notario del Cantón Guayaquil, se eleva a escritura Pública de constitución la compañía anónima Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa". El objeto Social de la compañía es: La compra, venta, permuta, arrendamiento de bienes inmuebles; podrá intervenir como socia o accionista de otras compañías y adquirir acciones y participaciones de sociedades en el cumplimiento de su objeto social. La escritura pública de constitución simultanea de la compañía anónima Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa" consta inscrita en el registro de la propiedad del Cantón Salinas el 20 de junio de 1979.*

**2. Políticas Contables Significativas**

*Las Políticas Contables de la compañía son las establecidas por el ente contable. Estas políticas están basadas en las Normas Internacionales de Contabilidad NIC y de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración Central, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.*

**Base de Presentación.** *-Los estados financieros han sido preparados en US dólares americanos. Las Políticas Contables de la compañía están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera, NIIFs. según la Resolución Societaria No.08.G.DSC vigente. Autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.*

*Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo efectuado de acuerdo a disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base al método de línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de las Propiedades, Planta y equipo relacionados.*

**Ver notas a los estados financieros**



**Inmobiliaria Jouval S.A. Juvalsa”**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017**

**Propiedades, Planta y Equipo**

La compañía no revela la revalorización de Propiedades, Planta y Equipos, contenidas en las Normas Internacionales de Contabilidad NIC 16 y 36 aceptadas en Ecuador. Además, no ha contratado los servicios del técnico pertinente a efecto de calcular la Revalorización de dichos activos.

**Vida útil para Propiedad, Planta y Equipos**

	<b>Años</b>
Terrenos	-
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación	33
Maquinarias y Equipos	10
Vehículos	5

**3. Efectivo y Equivalentes del Efectivo**

**Caja-Bancos**

**\$ 4,680.62**

---

Saldo conciliado establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2017.

**4. Cuentas por Cobrar Clientes**

**\$ 3,273.94**

---

Saldo conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2017, generado por los clientes a cargo de las Bodegas de Danzas Jazz \$ 408.72, Estudio Jazz \$ 2,507.52, Grupo Rogliz \$ 357.70, pendiente de liquidación sin intereses,

**5. Crédito Tributario**

**\$ 2,954.16**

---

Revela el saldo establecido y conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2017, correspondiente a las retenciones en la fuente.

**Ver notas a los estados financieros**



**Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa"**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**al 31 de diciembre de 2017**

**6. Propiedad, Planta y Equipo**

Terrenos	\$ 181,139.16
Inmuebles	368,669.99
(-) Depreciación Acumulada	<u>(66,546.53)</u>
Total Prop, Planta y Equipo	\$ 483,262.79
Equipo de Oficina	1,859.33
(-) Depreciación Acumulada	<u>- 790.19</u>
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>\$ 484,331.76</b>

Las Propiedades, Plantas y Equipos están registrados al costo de acuerdo a disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula en base al método de la línea recta de acuerdo con la vida útil estimada de las Propiedades, Planta y Equipo relacionado.

**7. Iva Por Pagar** **\$ 353.54**

*Revela el saldo conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2017, correspondiente a pagos a proveedores de suministros y servicios pendientes de liquidar.*

**8. Retenciones Por Pagar** **\$ 14.08**

*Contabiliza el saldo conciliado por la empresa al 31 de diciembre de 2017, pendiente de liquidar a clientes por materiales y servicios.*

**9 Aumento de Capital en trámite** **\$ 3,200.00**

*Importe revelado por la compañía al 31 de diciembre de 2017, generado por el aumento de capital en trámite a cargo de los Accionistas.*

**10. Capital Suscrito** **\$ 800,00**

*Conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 dólar cada una de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2017, liberadas en su totalidad.*

**11. La compañía registra la pérdida en la cantidad de \$ 2,208.58 generada durante el desarrollo de la actividad económica desarrollada hasta el 31 de diciembre de 2017.**

**Ver notas a los estados financieros**

**Inmobiliaria Jouval S.A. "Jouvalsa"**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017**



Con. Cpa. Efraín E. CepedJiménez

**12. Reserva**

**a) Reserva Legal-** Conforme la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de sus ganancias líquidas anual a la cuenta Reserva Legal, hasta el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**13.** La compañía no registra activos y/o pasivos contingentes y cuentas de orden al año terminado el 31 de diciembre de 2017.

**14.** Conforme a la Escritura Pública de constitución de la compañía, el objeto social es: importación, exportación, industrialización, compras, venta, comercialización de productos agrícolas (cacao), en tal virtud, sus estados financieros no revelan tener Propiedad Intelectual ni Derecho de Autor, de acuerdo al contenido a la Resolución # 04.Q.IJ.001 publicada en el Registro Oficial # 289 en marzo 10 de 2004.

**15.** La compañía tiene abiertos los libros contables correspondiente al ejercicio fiscal del año 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 incluso, 2017 para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas Interna.

**16. Hechos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros (19 de junio de 2017), en adición a las notas explicativas, no se han generado eventos importantes que en opinión de la Administración de la compañía, hubieren tenido efectos relevantes en los estados financieros.

**Ver notas a los estados financieros.**