

72605  
EXP.



**AUDITGROUP**

Audidores y Consultores

**JUVIVA S. A.  
ESTADOS FINANCIEROS  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DEL 2009 y 2008**



*Handwritten signature and date: 2010-01-06*



**AUDITGROUP**

*Audidores y Consultores*

**JUVIVA S. A.**

**Estados Financieros**

**Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008**

**Contenido**

Informe de los Auditores Externos Independientes .....	1
Estados Financieros Auditados .....	
Balances Generales .....	3
Estados de Resultados .....	4
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas .....	5
Estados de Flujos de Efectivo .....	6
Notas a los Estados Financieros .....	7



**AUDITGROUP**

Audítores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón  
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502  
Teléfono: (593-4) 2309024  
Telefax.: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752  
E-mail: jlamota@audit-group.com  
www.icg-business.com  
Guayaquil - Ecuador

## Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de  
**JUVIVA S. A.**



### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de JUVIVA S. A., que comprenden el balance general al 31 de Diciembre de 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría y emitimos nuestro informe de fecha 17 de Abril de 2009, el mismo que contiene una opinión limpia.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~normas internacionales de auditoría~~; las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias,

**INTERNACIONAL CONSULTING GROUP**  
© Internacional Consulting Group Inc.



pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de JUVIVA S. A. al 31 de Diciembre de 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Audit Group*

SC - RNAE No. 2-640

*Javier V. La Mota*  
Javier V. La Mota – Socio  
RNC No. 33967

19 de Marzo del 2010



JUVIVA S. A.  
Balances Generales

**31 de Diciembre**  
**2009                      2008**  
*(US Dólares en Miles)*

**Activos**

Activos corrientes:

Efectivo en caja y bancos	3	2
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	46	28
Inventarios <i>(Nota 4)</i>	13	13
<b>Total activos corrientes</b>	<b>62</b>	<b>43</b>
 Propiedades y equipos <i>(Nota 5)</i>	 4,536	 4,580
 Otros activos	 2	 2
 <b>Total activos</b>	<b>4,600</b>	<b>4,625</b>

**Pasivos y patrimonio de accionistas**

Pasivos corrientes:

Sobregiros bancarios	-	2
Cuentas por pagar <i>(Nota 6)</i>	20	25
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>20</b>	<b>27</b>
 Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 7)</i>	 4,020	 4,011
 Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 8)</i>	4	4
Aportes para futuro aumento de capital	462	462
Reserva de capital	270	270
Déficit acumulado	(176)	(149)
<b>Total patrimonio de accionistas</b>	<b>560</b>	<b>587</b>
 <b>Total pasivos y patrimonio de accionistas</b>	<b>4,600</b>	<b>4,625</b>



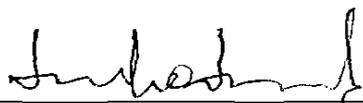
Ing. Julio Jurado Andrade  
Representante Legal



CPA Cristhian Muentes  
Contador

JUVIVA S. A.  
Estados de Resultados

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2009	2008
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Ingresos	150	-
Gastos de operación: Administrativos	<u>(183)</u>	<u>(137)</u>
Pérdida de operaciones	(33)	(137)
Otros ingresos (gastos): Otros, neto	6	118
Pérdida neta	<u>(27)</u>	<u>(19)</u>



Ing. Julio Jurado Andrade  
Representante Legal



CPA Cristhian Muentes  
Contador

*Ver notas adjuntas*

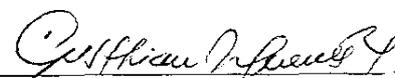
# JUVIVA S. A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Capital	Déficit Acumulado	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>				
Saldo al 31 de Diciembre del 2007	4	462	270	(130)	606
Pérdida neta, 2008	-	-	-	(19)	(19)
Saldo al 31 de Diciembre del 2008	4	462	270	(149)	587
Pérdida neta, 2009	-	-	-	(27)	(27)
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	<b>4</b>	<b>462</b>	<b>270</b>	<b>(176)</b>	<b>560</b>



Ing. Julio Jurado Andrade  
Representante Legal



CPA Cristhian Muentes  
Contador

*Ver notas adjuntas*

# JUVIVA S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

Años Terminados el  
31 de Diciembre

2009                      2008

(US Dólares en Miles)

### Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	125	-
Pagado a proveedores	(137)	(189)
Otros, neto	6	118
Efectivo neto usado por actividades de operación	(6)	(71)

### Efectivo neto usado por actividades de inversión:

Compra de propiedades y equipos	-	(181)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	-	(181)

### Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento:

Sobregiros bancarios	(2)	2
Aumento en obligaciones a largo plazo	9	250
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	7	252

Aumento neto en efectivo en caja y bancos

1                      -

Saldo al principio del año

2                      2

Caja y bancos al final del año

3                      2

### Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:

Pérdida neta	(27)	(19)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación :		
Depreciaciones	51	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(25)	(20)
Disminución en cuentas por pagar	(5)	(32)
Efectivo neto usado por actividades de operación	(6)	(71)



Ing. Julio Jurado Andrade  
Representante Legal



CPA Cristhian Muentes  
Contador

Ver notas adjuntas

# JUVIVA S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2009 y 2008

### 1. Actividad

La Compañía fue constituida en Ecuador Marzo de 1995, e inició sus operaciones en Julio del 2003. Su principal actividad es la adquisición, gravamen, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles, sean éstos de propiedad unitaria u horizontal.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2009	4.3%
2008	8.8%
2007	3.3%

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción en Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En la base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de Enero del 2011 y cumplir con ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF establecido por la Superintendencia de Compañías, como sigue:

# JUVIVA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

Marzo, 2010:

- Plan de Implementación
- Plan de Capacitación
- Fecha de Diagnóstico de Principales Impactos

Septiembre, 2010:

- Conciliación del balance general y patrimonio reportado bajo NEC al reportado bajo NIIF.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Valuación de Inventarios

Están registrados al costo de adquisición en base al método promedio. El costo no excede al valor del mercado.

#### Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	2.5%
Instalaciones	10%
Muebles, enseres y equipos	10%
Equipos de computación	33%

#### Reserva de Capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

# JUVIVA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Ingresos y Gastos

Los ingresos corresponden al valor de alícuotas por la manutención de los bienes inmuebles.

Los gastos son registrados sobre la base del devengado.

#### 3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Impuesto a la renta	<b>39</b>	20
Impuesto al valor agregado	-	6
Clientes	<b>7</b>	2
	<b>46</b>	28

#### 4. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consisten en lo siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Materiales de construcción	<b>13</b>	13
	<b>13</b>	13

#### 5. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008 fueron como sigue:

# JUVIVA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Propiedades y Equipos (continuación)

	Terrenos	Edificios	Muebles, Enseres y Equipos	Equipos de Computación	Obras en Proceso	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
(US Dólares en Miles)								
Saldos al 31 de Diciembre del 2007	549	3,500	3	1	348	4,401	(2)	4,399
Adiciones	-	16	-	-	165	181	-	181
Transferencias	-	348	-	-	(348)	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	549	3,864	3	1	165	4,582	(2)	4,580
Adiciones	-	7	-	-	-	7	(51)	(44)
Transferencias	-	165	-	-	(165)	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	549	4,036	3	1	-	4,589	(53)	4,536

### 6. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar representan principalmente facturas por compra de materiales, a proveedores sin fecha de vencimiento y no devenga interés.

### 7. Obligaciones a Largo Plazo

Representan principalmente préstamos recibido del accionista, las cuales no generan interés y no tienen fecha de vencimiento definida.

### 8. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, el capital pagado consiste de 4.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00.

## JUVIVA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **9. Impuesto a la Renta**

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

#### **10. Eventos Subsecuentes**

Al 31 de Diciembre del 2009 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.

---