

INTERNATIONAL
CONSULTING GROUP



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

72605

JUVIVA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DEL 2010 y 2009

Impreso en
Bogotá, D.C., Colombia



INTERNATIONAL
CONSULTING GROUP

AUDITGROUP

Audítores y Consultores

JUVIVA S. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009

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 los balances generales al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

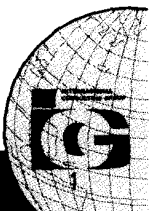
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para 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. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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

INTERNACIONAL CONSULTING GROUP
© Internacional Consulting Group Inc.





AUDITGROUP

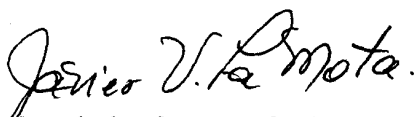
Audítores y Consultores.

de auditoría de acuerdo con las circunstancias, 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 del 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 33967


Pedro B. Villalta - Gerente
RNC No. 23959


SC - RNAE No. 2-640

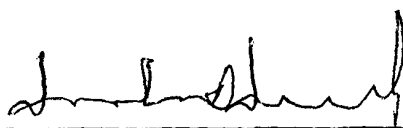


30 de Marzo del 2011

JUVIVA S. A.

Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2010	2009
	(US Dólares en Miles)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos	38	3
Cuentas por cobrar (Nota 3)	62	46
Inventarios (Nota 4)	-	13
Total activos corrientes	100	62
Propiedades y equipos (Nota 5)	4,455	4,536
Otros activos	2	2
Total activos	4,557	4,600
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	31	20
Total pasivos corrientes	31	20
Obligaciones a largo plazo (Nota 7)	4,081	4,020
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado (Nota 8)	4	4
Aportes para futuro aumento de capital	462	462
Reserva de capital	270	270
Déficit acumulado	(291)	(176)
Total patrimonio de accionistas	445	560
Total pasivos y patrimonio de accionistas	4,557	4,600



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ver notas adjuntas

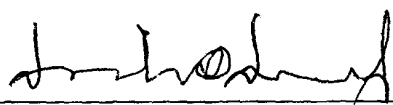


CPA Cristhian Muentes
Contador

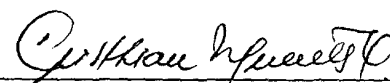
JUVIVA S. A.

Estados de Resultados

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2010	2009
	(US Dólares en Miles)	
Ingresos:		
Arriendo	101	150
Expensas	84	-
 Gastos de operación:		
Administrativos (Nota 10)	(299)	(183)
 Pérdida de operaciones	(114)	(33)
 Otros ingresos (gastos):		
Otros, neto	(1)	6
 Pérdida neta	(115)	(27)



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General



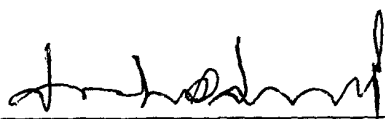
CPA Cristhian Muñentes
Contador

Ver notas adjuntas

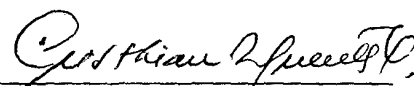
JUVIVA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Capital	Déficit de Acumulado	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>				
Saldo al 31 de Diciembre del 2008	4	462	270	(149)	587
Pérdida neta, 2009	-	-	-	(27)	(27)
Saldo al 31 de Diciembre del 2009	4	462	270	(176)	560
Pérdida neta, 2010	-	-	-	(115)	(115)
Saldo al 31 de Diciembre del 2010	4	462	270	(291)	445



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General



CPA Cristhian Muentes
Contador

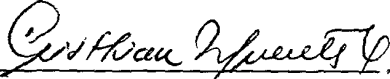
Ver notas adjuntas

JUVIVA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2010	2009
	(US Dólares en Miles)	
Efectivo usado por actividades de operación:		
Recibido de clientes	190	125
Pagado a proveedores	(193)	(137)
Otros, neto	(2)	6
Efectivo neto usado por actividades de operación	(5)	(6)
Efectivo usado por actividades de inversión:		
Compra de propiedades y equipos	(21)	-
Efectivo usado por actividades de inversión	(21)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento:		
Sobregiros bancarios	-	(2)
Aumento en obligaciones a largo plazo	61	9
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	61	7
Aumento neto en efectivo en caja y bancos	35	1
Saldo al principio del año	3	2
Caja y bancos al final del año	38	3
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Pérdida neta	(115)	(27)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación :		
Depreciaciones	102	51
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(16)	(25)
Disminución en inventario	13	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	11	(5)
Efectivo neto usado por actividades de operación	(5)	(6)


Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General


CPA Cristhian Muentes
Contador

Ver notas adjuntas

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2010 y 2009

1.Actividad

La Compañía fue constituida en Ecuador en 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 dirección registrada de la Compañía es Chimborazo No.3403 entre Azuay y Pino Roca Edificio Centro Comercial CENTRO SUR oficina No.17, Guayaquil – Ecuador,

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>
2010	3.3%
2009	4.3%
2008	8.8%

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.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

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:

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

Al 31 de Diciembre del 2009, los inventarios están registrados al costo de adquisición en base al método promedio. El costo no excede al valor del mercado.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

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%
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.

Ingresos y Gastos

Los ingresos corresponden a los arriendos y 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:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Impuesto a la renta	59	39
Clientes	3	7
	<u>62</u>	<u>46</u>

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consisten en lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Materiales de construcción	-	13
	-	13

5. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010 y 2009 fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Muebles, Enseres y Equipos	Equipos de Computación	Obras en Proceso	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
	<i>(US Dólares en Miles)</i>							
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
Adiciones	-	-	21	-	-	21	(102)	(81)
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	549	4,036	24	1	-	4,610	(155)	4,455

6. Cuentas por Pagar

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

7. Obligaciones a Largo Plazo

Representan principalmente préstamos recibido de accionista, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8.Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2010 y 2009, el capital pagado consiste de 4.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00.

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.

Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de Diciembre del 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones, un resumen de los principales incentivos es el siguiente:

Tasa de Impuesto a la Renta

- Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

- Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuesto a la Renta (continuación)

Cálculo del Impuesto a la Renta

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

- Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un periodo de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

Pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.
- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuesto a la Renta (continuación)

Retención en la Fuente del Impuesto a la Renta

- En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.
- Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales

Impuesto a la Salida de Divisas

- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10.Gastos Administrativos

Los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Depreciación	102	51
Guardianía	85	55
Repuesto y mantenimiento	35	20
Honorarios profesionales	29	16
Impuestos, contribuciones y otros	24	21
Agua	14	11
Energía eléctrica	7	7
Otros	3	2
	299	183

11.Eventos Subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.
