

JUVIVA S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014



JUVIVA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7



Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
JUVIVA S. A.

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de JUVIVA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las 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 estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

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 incluyen la evaluación de los riesgos 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, 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 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.

1



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 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Pedro B. Villalta Quicé
Pedro B. Villalta - Socio
RNC No. 23959

PREVAUDITSA
SC - RNAE No.2-883

2 de Marzo del 2015

2

JUVIVA S. A.

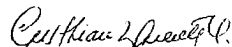
Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos (Nota 3)	25,136	4,694
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	1,266	4,636
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas (Nota 5)	6,085	96,191
Activos por impuestos corrientes (Nota 8)	3,360	6,888
Total activos corrientes	35,837	112,409
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto (Nota 6)	4,364,699	4,431,630
Otros activos, depósitos en garantías	317	317
Total activos no corrientes	4,365,016	4,431,947
Total activos	4,400,853	4,544,356
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	14,339	60,185
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 8)	521	5,806
Total pasivos corrientes	14,860	65,991
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar a accionista y compañías relacionadas (Nota 5)	3,699,299	3,699,299
Total pasivos no corrientes	3,699,299	3,699,299
Total pasivos	3,714,159	3,765,290
Patrimonio:		
Capital pagado (Nota 10)	500,000	500,000
Aportes para futuro aumento de capital (Nota 10)	141,210	141,210
Reserva Legal	30	30
Déficit acumulado:		
Reserva de capital	137,826	269,512
Ajuste de primera adopción de las NIIF (Nota 10)	-	-
Pérdidas acumuladas (Nota 10)	(92,372)	(131,686)
Total patrimonio	686,694	779,066
Total pasivos y patrimonio	4,400,853	4,544,356



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ver notas adjuntas



C.P.A. Crithian Muentes
Contador

JUVIVA S. A.

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Ingresos ordinarios:		
Arriendo	176,400	176,400
Expensas	101,709	151,256
Utilidad bruta	278,109	327,656
Gastos de administración (Nota 11)	(348,722)	(338,448)
Otros, neto	(653)	(728)
Pérdida neta	(71,266)	(11,520)
Gastos por impuesto a la renta (Nota 8)	(21,106)	(22,884)
Pérdida neta del año	(92,372)	(34,404)
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	(92,372)	(34,404)



Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ver notas adjuntas

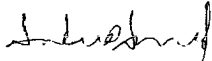


C.P.A. Crithian Muentes
Contador

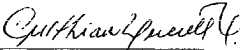
JUVIVA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Déficit Acumulado						
	Capital Pagado	Aportes Para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Reserva De Capital	Ajuste de Primera Adopción de las NIIF	Pérdidas Acumuladas	Total
	(US Dólares)						
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	4,000	462,519	30	269,512	(13,202)	(308,107)	414,752
Amortización de pérdidas de años anteriores (Nota 11)	-	(321,309)	-	-	13,202	308,107	-
Ajustes de anticipos de impuesto a la renta	-	-	-	-	-	(97,282)	(97,282)
Aumento de capital (Nota 11)	496,000	-	-	-	-	-	496,000
Pérdida neta del año, 2013	-	-	-	-	-	(34,404)	(34,404)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	500,000	141,210	30	269,512	-	(131,686)	779,066
Absorción de pérdidas (Nota 10)	-	-	-	(131,686)	-	131,686	-
Pérdida neta del año, 2014	-	-	-	-	-	(92,372)	(92,372)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	500,000	141,210	30	137,826	-	(92,372)	686,694


Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ver notas adjuntas


C.P.A. Cristhian Muentes
Contador

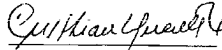
JUVIVA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	282,468	330,381
Pagado a proveedores y empleados	(240,267)	(295,228)
Efectivo generado por las operaciones	42,201	35,153
Impuesto a la renta pagado	(21,106)	(22,884)
Otros, netos	(653)	(728)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	20,442	11,541
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento en otros activos	-	(18,172)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	-	(18,172)
Disminución neta en efectivo en caja y banco	20,442	(6,631)
Efectivo en caja y banco al principio del año	4,694	11,325
Efectivo en caja y banco al final del año (Nota 3)	25,136	4,694
Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida neta	(92,372)	(34,404)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	66,931	66,947
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3,380	4,094
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas	90,106	(50,235)
Disminución en activos por impuestos corrientes	3,528	17,044
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(45,846)	4,220
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(5,285)	3,875
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	20,442	11,541


Ing. Julio Jurado Andrade
Gerente General

Ver notas adjuntas


C.P.A. Cristhian Muentes
Contador General

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la adquisición, gravamen, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles, sean estos de propiedad unitaria u horizontal.

La Compañía es una sociedad limitada, constituida el 5 de Agosto de 1994 en Ecuador regulada por la Ley de Compañía, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 2 de Marzo del 1995.

La Compañía no cuenta con personal en relación de dependencia. Los servicios del personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por compañías relacionadas.

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

En cumplimiento con la Resolución N0. SCV.DSC.14.009 publicado en el Registro Oficial N0. 292 de fecha 18 de Julio del 2014, en relación a las "Normas de Prevención de Lavados de Activos, Financiamiento de Terrorismo y Otros Delito", la Compañía remitió a la Unidad de Análisis Financieros (UAF) de la Superintendencia de Compañías el respectivo Manual de Prevención en donde se establecieron las Políticas y Procedimientos de Control, se nombró el oficial de cumplimiento y se asignó el respectivo Código de Registro de Sujetos Obligados a Reportar. La Compañía está obligada a presentar a la Unidad de Análisis Financiero los reportes respectivos por las transacciones que superen el umbral a partir de Julio del 2015 la información de Junio del 2015. Los manuales están elaborados de acuerdo a las Normas establecidas aplicables al giro del negocio.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de Diciembre:	Índice de Inflación Anual
2014	3.67%
2013	2.7%
2012	4.2%

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2014 y aplicadas de manera uniforme a los periodo que se presentan en estos estados financieros.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen depósitos a la vista en bancos, los fondos son de libre disponibilidad
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por prestación de servicios que no cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año
- Otros activos financieros, representan depósitos entregados en garantías que serán devueltos en la fecha de finalización del contrato.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios que no cotizan en un mercado activo con plazos normales menores a un año, no generan interés.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades y Equipos

Los elementos de Propiedades y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El 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 previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, los edificios, muebles enseres y equipos, y equipos de computación están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de este activo comienza cuando están en condiciones de uso.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos (continuación)

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del periodo corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2014 y 2013, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que presente el 50% del capital pagado. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo; excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Déficit acumulado

Reserva de Capital

Esta cuenta proviene de la aplicación de la NEC 17. 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 devuelta a los accionistas en caso de liquidación.

Ajuste por Adopción por Primera Vez de las NIIF

El Saldo deudor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento de Ingresos (continuación)

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultado integral.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, 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.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	40	60
Muebles, enseres y equipos	10	10
Equipos de computación	3	3

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables (continuación)

Provisiones (continuación)

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales de Información Financiera Emitidas

Normas e Interpretaciones nuevas o modificadas

A partir del 1 de enero de 2014 se emitieron y entraron en vigencia las siguientes normas internacionales de información financiera:

- Enmienda a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y la NIC 27 "Estados financieros separados".
- Enmienda a la NIC 32 "Instrumentos financieros: Presentación (compensación de activos financieros y pasivos financieros)".
- NIC 36 "Deterioro del valor de los activos (Importe recuperable de activos no financieros)".
- Enmienda a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Novación de derivados y contabilidad de coberturas)".

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera Emitidas (continuación)

Normas e Interpretaciones nuevas o modificadas (continuación)

- CINIIF 21 "Gravámenes".
- Enmienda a la NIIF 13 "Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo".
- Enmienda a la NIIF 1 "Concepto de "NIIF vigentes".

La adopción de estas normas, según corresponda, no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía.

Normas Emitidas pero aún no están en Vigencia

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no están en vigencia:

NIIF	Título	Fecha de Vigencia
Enmienda NIC 16 y NIC 38	"Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización"	1 de Enero del 2016
Enmienda NIC 16 y NIC 41	"Agricultura: Planta Productoras"	1 de Enero del 2016
NIC 27	"Estados financieros separados métodos de participación"	1 de Enero del 2016
Enmienda NIIF 11	"Acuerdos conjuntos: Contabilidad de Adquisiciones de Participación de Operaciones Conjuntas"	1 de Enero del 2016
NIIF 14	"Cuentas de diferimientos de actividades reguladas"	1 de Enero del 2016
NIIF 15	"Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes"	1 de Enero del 2016
NIIF 9	"Instrumentos financieros"	1 de Enero del 2017 1 de Enero del 2018

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Caja	350	350
Bancos	24,786	4,344
	25,136	4,694

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Deudores comerciales:		
Clientes	264	4,623
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	992	-
Otras	-	13
Total	1,256	4,636

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arrendamientos y reembolsos de gastos, con vencimientos hasta 30 días y no generan interés.

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Vencidos:		
1 - 30	264	4,622
	264	4,622

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionista y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar con accionista y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2014	2013
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
FLOVI S. A. FLOVISA	Relacionada	Ecuador	1,669	12,852
PROLACHIV S. A.	Relacionada	Ecuador	-	40,152
Otras	Relacionada	Ecuador	4,416	43,187
			6,085	96,191
Por pagar a largo plazo:				
Secciar States Co. Limited	Accionista	-	3,699,299	3,699,299
			3,699,299	3,699,299

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, representan principalmente facturas por arrendos de oficinas y gastos comunes, con plazos de vencimiento de 30 días y sin interés.

Las cuentas por pagar a accionista representan principalmente préstamos, los cuales no tiene fecha específica de vencimiento y no devenga interés.

Administración y Alta Dirección

La gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre del 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

6. Propiedades y Equipos

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno al valor razonable	Edificio al Costo	Muebles, Enseres y Equipos al Costo	Equipo de computación al costo	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total
	(US Dólares)						
Costo o valuación:							
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	549,089	4,214,011	23,731	1,162	4,787,993	(289,416)	4,498,577
Adiciones						(66,947)	(66,947)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	549,089	4,214,011	23,731	1,162	4,787,993	(356,363)	4,431,630
Adiciones						(66,931)	(66,931)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	549,089	4,214,011	23,731	1,162	4,787,993	(423,294)	4,364,699

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no existen propiedades y equipos asignados en garantía.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Proveedores	14,147	60,097
Otros	192	88
	14,339	60,185

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas principalmente por compras de bienes y servicios pagaderas con plazo de hasta 60 días y no devengan interés.

8. Impuestos

Activos y Pasivos del año Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones de IVA	-	3,528
Retenciones en la fuente	3,360	3,360
	3,360	6,888
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	133	5,157
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	388	649
	521	5,806

La provisión impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 22% del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos del año Corriente (continuación)

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

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

Con fecha 29 de Diciembre del 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", entre los principales cambios son:

Nuevos Impuestos y/o Incrementos de Algunos ya Existentes

- Se establecen nuevas causales para determinar la RESIDENCIA FISCAL.
- Se elimina la exención del Impuesto a la Renta para las ganancias de capital provenientes de la enajenación ocasional de acciones y participaciones.
- El incremento patrimonial no justificado se considera como de fuente ecuatoriana.
- Se elimina la exención del Impuesto a la Renta para los Fideicomisos Mercantiles, en algunos casos.
- No podrán deducirse los gastos de promoción y publicidad de alimentos nocivos para la salud, (Comida Chatarra).
- Los gastos de publicidad serán deducibles hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Las sociedades que tengan socios o accionistas domiciliados en Paraísos Tributarios pagarán la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta en lugar del 22% en la porción accionaria atribuible a ellos. Si dicha porción excede el 50% toda la base imponible pagará el 25%. Igual tarifa pagará si incumple su obligación de informar sobre su composición societaria.
- Se gravan los ingresos de los no residentes.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Nuevos Impuestos y/o Incrementos de Algunos ya Existentes (continuación)

- i. La Compañía se convierte en CONTRIBUYENTE SUSTITUTO por los impuestos que deba pagar el socio o accionista que recibe ganancias de capital por venta de acciones, participaciones o derechos. La sanción por no informar se penaliza con una multa del 5% de la transacción.
- j. Se restringe la devolución del IVA para las personas de la tercera edad.

INCENTIVOS TRIBUTARIOS

- a. Reforma el Código Tributario concediendo plazos adicionales para el pago de tributos.
- b. Los sectores económicos básicos tendrán una exoneración de 10 años para el Impuesto a la Renta en el caso de inversiones nuevas y productivas.
- c. Se establecen incentivos tributarios para los sectores bananero y cafetalero.
- d. Las actividades de minería metálica a gran escala tendrán beneficios tributarios, siempre que la inversión sea no menos de 100 millones de dólares, la tarifa del Impuesto a la Renta serán del 22% y en otros sectores el 25%.
- e. La estabilidad tributaria se hace extensiva al ISD y al IVA y a algunos otros impuestos directos.
- f. Las llamadas Industrias Básicas tienen incentivos especiales, tales como la deducción del 100% adicional del costo de depreciación anual que generen dichas inversiones, durante 5 años.
- g. Se incorporan nuevas exenciones para el ISD.

Posteriormente, mediante Decreto Ejecutivo N° 539, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 407 se puso en vigencia el reglamento a la "Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", reformando básicamente el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y otros Reglamentos:

- a. Reforma disposiciones sobre Residencia Fiscal en lo concerniente a permanencia en el país, ausencias esporádicas, núcleo principal de intereses en base a activos; vínculos familiares más estrechos y ecuatorianos migrantes.
- b. Cuando la ley se refiere a derechos representativos de capital, se comprende, pero no se limita a acciones, participaciones, derechos fiduciarios, entre otros.
- c. Se reglamenta el impuesto a la renta único para las actividades del sector bananero.
- d. Con relación al IMPUESTO ADICIONAL A LOS DIVIDENDOS REMITIDOS A PARAISOS TRIBUTARIOS, cuando una sociedad distribuya dividendos a paraísos tributarios la tarifa será del 25% y 22% para los otros dividendos que no van a paraísos tributarios.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

- e. Límites de pago de Regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría: La sumatoria de las regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, pagados por sociedades residentes o por establecimientos permanentes en Ecuador a sus partes relacionadas, no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del impuesto a la renta más el valor de dichos gastos.
- f. Impuestos diferidos: Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos previstos en este Reglamento.
- g. El gasto de depreciación correspondiente a revalúo de activos fijos no es deducible.
- h. Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades con Accionistas Domiciliadas en paraísos fiscales: Cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa se aplicará de la siguiente forma: a) Al porcentaje de la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se le multiplicará por la base imponible, a este resultado se aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la renta; y b) Al porcentaje de la composición restante se le multiplicará por la base imponible, a este resultado se aplicará la tarifa del 22% de impuesto a la renta. Como consecuencia, el impuesto a la renta de la sociedad será la sumatoria del resultado de los literales anteriores.
- i. Deber de informar sobre la composición societaria: Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria. La sociedad que no cumpla con esta obligación aplicará la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre la totalidad de su base imponible. Cuando la sociedad presente esta información de manera incompleta aplicará la tarifa del 25% respecto a la participación no presentada.
- j. IMPUESTO A LA RENTA SOBRE LA UTILIDAD EN LA ENAJENACION DE DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL U OTROS DERECHOS (Ganancias de capital): Formas de determinar la utilidad.- La utilidad será igual al valor real de la enajenación menos el valor patrimonial proporcional de derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración. Tanto en la enajenación directa como indirecta se podrán descontar los gastos directamente relacionados con la enajenación. Para efectos de la aplicación del presente artículo, el Servicio de Rentas Internas podrá verificar los criterios de valoración utilizados en las operaciones.
- k. Tarifa del impuesto.- Para el caso de personas naturales residentes y sociedades residentes o establecimientos permanentes, la utilidad obtenida en la enajenación de derechos representativos de capital pasará a formar parte de la renta global, siendo aplicable la tarifa para personas naturales, sucesiones indivisas y sociedades. Para el caso de sociedades o personas naturales no residentes en el Ecuador, se aplicará la tarifa general prevista para sociedades correspondiente al impuesto único.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

- l. Incremento patrimonial no justificado: Cuando, dentro de uno o varios periodos fiscales, los ingresos gravados, exentos y no sujetos sean menores con respecto del consumo, gastos, ahorro e inversión de una persona, verificado en dichos periodos, la mencionada diferencia se considerará incremento patrimonial proveniente de ingresos no declarados y en consecuencia la Administración Tributaria requerirá su justificación y pago de impuestos cuando corresponda.
- m. OBLIGACIÓN DE RETENER EL IVA ENTRE CONTRIBUYENTES ESPECIALES: Aplica retención en la fuente de IVA, los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.
- n. Devolución de IVA a personas adultas mayores: El derecho a la devolución del IVA a las personas adultas mayores, se reconocerá mediante acto administrativo que será emitido en un término no mayor a sesenta (60) días. El reintegro de los valores se realizará a través de acreditación en cuenta u otro medio de pago, sin intereses. El valor a devolver no podrá superar el monto máximo mensual equivalente a la tarifa de IVA vigente aplicada a la sumatoria de cinco (5) remuneraciones básicas unificadas vigentes en el ejercicio fiscal que corresponde al periodo por el cual se solicita la devolución. Para efectos de devolución del IVA a personas con discapacidad y adultos mayores se consideran bienes y servicios de primera necesidad aquellos que se relacionan con vestimenta, vivienda, salud, comunicación, alimentación, educación, cultura, deporte, movilidad y transporte.
- o. REFORMAS AL REGLAMENTO PARA LA APLICACION DEL IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS: Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Adicionalmente, mediante Decreto Ejecutivo N° 580, publicado en el Suplemento del Registro Oficial N° 448 se reformo el Reglamento para la aplicación a la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento a la ley de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal, Reglamento de comprobantes de retención y documentos complementarios, Reglamento para la aplicación del impuesto a la salida de divisas.

- a. Se incorpora una disposición para incluir o excluir paraísos fiscales en la lista del SRI.
- b. Se aclara que para la deducibilidad del límite de gastos 20% se deben incluir también los costos.
- c. Se reconoce un impuesto diferido por las ganancias o pérdidas provenientes de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- d. Se establecen nuevas reglas para el tratamiento tributario a las ganancias de capital provenientes de la venta de acciones.
- e. Se modifica el criterio para determinar la obligatoriedad de presentar el informe integral de precios de transferencias y sus anexos, obligación que queda supeditada a la absolución de una consulta al SRI.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

- f. Se incrementa de USD 20 a USD 200 el límite para consignar detalle en las facturas.
- g. Se considera la posibilidad de ampliar el plazo para que se cause el Impuesto a la salida de divisas hasta seis meses en el caso de exportación de servicios.

Impuesto Diferido

La compañía no ha reconocido un activo por impuesto diferido, debido a que no es posible que no disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar las diferencias temporarias deducibles.

9. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgo de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Gerencia General medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de posibles riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo en las Tasas de Interés

Debido a que la Compañía no registra pasivo que genera interés no está expuesta al riesgo de tasas de interés sobre sus flujos de efectivos ni sobre el valor razonable de su deuda

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política únicamente involucrarse con partes solventes a fin de mitigar riesgos de pérdidas financieras.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Liquidez

Riesgo asociado a la capacidad de la compañía para gestionar flujos de efectivo para ejercer sus planes de negocios con fuentes de financiamientos estables

La compañía no tiene riesgo de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

10. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el capital pagado consiste de 500.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

En el año 2013, la Compañía aumento su capital social en US\$ 496,000 mediante compensación de crédito. La escritura pública por el aumento de capital fue inscrita en el Registro Mercantil el 16 de Octubre del 2013.

La Acta de Junta Extraordinaria Accionista de fecha 13 de Mayo del 2013, autorizó enjugar el déficit acumulado proveniente del ajuste de primera adopción de las NIIF por US\$ 13,202 y pérdidas acumuladas por US\$ 308,107 con la cuenta aportes futuro aumento de capital.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas, decidió absorber pérdidas acumuladas de años anteriores por US\$131,686

11. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Depreciación	66,931	66,931
Guardiania	117,688	107,977
Repuestos y nombramiento	44,326	33,154
Honorarios profesionales	50,696	66,801
Impuestos, contribuciones y otros	31,436	27,692
Agua	25,187	19,803
Energía Eléctrica	7,788	10,753
Otros	4,670	5,337
	348,722	338,448

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Hechos Occurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (2 de Marzo del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.