

JUVIVA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
JUVIVA S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **JUVIVA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2016 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **JUVIVA S. A.** al 31 de Diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **JUVIVA S. A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los Estados Financieros

3. La Administración de **JUVIVA S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de **JUVIVA S. A.** es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración de **JUVIVA S. A.** tiene intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de **JUVIVA S. A.** son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros Asuntos

5. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario y el Art. 279 de su Reglamento de Aplicación correspondiente a **JUVIVA S. A.** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.



Pedro B. Villalta - Socio
RNC No. 23959

PREVAUDITSA
SC - RNAE No.2-883

15 de Marzo del 2017
Guayaquil,

JUVIVA S. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en caja y bancos <i>(Nota 3)</i>	290,530	20,196
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 4)</i>	167,123	38,280
Cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas <i>(Nota 5)</i>	1,449	-
Total activos corrientes	459,102	58,476
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 6)</i>	4,304,242	4,297,768
Otros activos, depósitos en garantías	317	317
Total activos no corrientes	4,304,559	4,298,085
Total activos	4,763,661	4,356,561
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 7)</i>	19,047	1,083
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 8)</i>	1,901	509
Total pasivos corrientes	20,948	1,592
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar a accionista y compañías relacionadas <i>(Nota 5)</i>	4,099,299	3,699,299
Total pasivos no corrientes	4,099,299	3,699,299
Total pasivos	4,120,247	3,700,891
Patrimonio:		
Capital pagado <i>(Nota 10)</i>	500,000	500,000
Aportes para futuro aumento de capital <i>(Nota 10)</i>	141,210	141,210
Reserva Legal	30	30
Déficit acumulado:		
Reserva de capital	45,454	45,454
Pérdidas acumuladas <i>(Nota 10)</i>	(43,280)	(31,024)
Total patrimonio	643,414	655,670
Total pasivos y patrimonio	4,763,661	4,356,561


Jacqueline Valle Romero
Gerente General

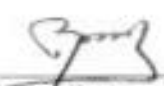

Byron Tomalá
Contador

JUVIVA S. A.

Estados de Resultados Integrales

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios:		
Arriendo	166,800	151,800
Expensas	219,986	161,278
	386,786	313,078
Gastos de administración <i>(Nota 11)</i>	(378,021)	(322,978)
Otros, neto	(384)	(379)
Utilidad (pérdida) neta	8,381	(10,279)
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	(20,637)	(20,745)
Pérdida neta del año	(12,256)	(31,024)
Otro resultado integral:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Total resultado integral del año	(12,256)	(31,024)


Jacqueline Valle Romero
Gerente General

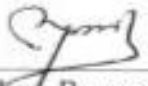

Ing. Byron Tomalá
Contador

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 2014	500,000	141,210	30	137,826	-	(92,372)	686,694
Absorción de pérdidas (Nota 10)	-	-	-	(92,372)	-	92,372	-
Pérdida neta del año, 2015	-	-	-	-	-	(31,024)	(31,024)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	500,000	141,210	30	45,454	-	(31,024)	655,670
Pérdida neta del año, 2016	-	-	-	-	-	(12,256)	(12,256)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	500,000	141,210	30	45,454	-	(43,280)	643,414


Jacqueline Valle Romero
Gerente General


Ing. Byron Tomalá
Contador

JUVIVA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	298,752	275,882
Pagado a proveedores y empleados	(333,992)	(259,698)
Efectivo generado por las operaciones	(35,240)	16,184
Impuesto a la renta pagado	(20,637)	(20,745)
Otros, netos	(384)	(379)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(56,261)	(4,940)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Compras de mobiliarios y equipos	(73,405)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(73,405)	-
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos de accionistas a largo plazo	400,000	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	400,000	-
Aumento (disminución) neta en efectivo en caja y banco	270,334	(4,940)
Efectivo en caja y banco al principio del año	20,196	25,136
Efectivo en caja y banco al final del año (Nota 3)	290,530	20,196
Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida neta	(12,256)	(31,024)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	66,931	66,931
Cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(128,843)	(37,024)
Disminución en cuentas por cobrar a accionista y compañías relacionadas	(1,449)	6,085
Disminución en activos por impuestos corrientes	-	3,360
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	17,964	(13,256)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	1,392	(12)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(56,261)	(4,940)


Jacqueline Valle Romero
Gerente General


Ing. Byron Tomalá
Contador General

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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 anónima, 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 son prestados por compañías relacionadas.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015 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:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%

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 2016 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.

Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos incluyen aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

Instrumentos Financieros

Activos y Pasivos Financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado o al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos y Pasivos Financieros (continuación)

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

Préstamos y Cuentas por Cobrar

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por Cobrar a Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañía relacionada son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Provenían de arriendos de oficinas y expensas. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Otros Pasivos Financieros

Representan cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas, son medidos inicialmente a su valor razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por intereses reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Otros Pasivos Financieros (continuación)

Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por pagar a Accionistas y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La Compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La Existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, la Compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus condiciones actuales a constituido una provisión para cuentas dudosas de aquellos deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Bajas de Activos y Pasivos Financieros

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

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

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, 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

Impuesto Corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contables, debido a las partidas de ingresos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

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 períodos 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.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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 2016 y 2015 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

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir del 1 de Enero del 2016 que se espere que tengan un efecto significativo sobre 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
Modificación NIC 7	"Iniciativa de revelación"	1 de Enero del 2017
Modificación NIC 12	"Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no reconocidas"	1 de Enero del 2017
Modificaciones NIIF 2	"Clasificación y valoración de pagos basados en acciones"	1 de Enero del 2018
NIIF 9	"Instrumentos financieros"	1 de Enero del 2018
NIIF 15	"Ingresos de contratos con clientes"	1 de Enero del 2018
NIIF 16	"Arrendamientos"	1 de Enero del 2019
Modificaciones NIIF 10 y NIC 28	"Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto"	Sin fecha definida

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 (no consolidados) 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 2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	650	350
Bancos	289,880	19,846
	<u>290,530</u>	<u>20,196</u>

4. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre 2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	125,493	37,460
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	41,597	820
Otras	33	-
Total	<u>167,123</u>	<u>38,280</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representaban 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 2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Vencidos:		
1 - 30	125,493	2,560
31 - 60	-	21,400
61 - 90	-	13,500
	<u>125,493</u>	<u>37,460</u>

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	
			2016	2015
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
Varias	Relacionada	Ecuador	1,449	-
			<u>1,449</u>	<u>-</u>
Por pagar a largo plazo:				
Secciar States Co. Limited	Accionista	-	4,099,299	3,699,299
			<u>4,099,299</u>	<u>3,699,299</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, representan principalmente facturas por arriendos 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 2016 y 2015 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	Obras en proceso	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total
(US Dólares)								
Costo o valuación:								
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	549,089	4,214,011	23,731	1,162	-	4,787,993	(423,294)	4,364,699
Adiciones	-	-	-	-	-	-	(66,931)	(66,931)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	549,089	4,214,011	23,731	1,162	-	4,787,993	(490,225)	4,297,768
Adiciones					73,405	73,405	(66,931)	6474
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	549,089	4,214,011	23,731	1,162	73,405	4,861,398	(557,156)	4,304,242

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 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	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	18,561	863
Otros	486	220
	19,047	1,083

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

Pasivos del año Corriente

Los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	860	154
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	1,041	355
	1,901	509

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. 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%.

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.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

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 de 12 de octubre de 2016, mediante registro oficial No. 860 segundo suplemento se publicó la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del artículo 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, donde los principales cambios son:

- Ley de Régimen Tributario Interno, se agrega en el artículo 10 al final del numeral 12, "una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores".
- Se incluye en el artículo 27, a Subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuicultor que podrán acogerse al régimen de Impuesto a la Renta Único.
- Se sustituye el segundo inciso del literal i) del numeral 2 del artículo 41, donde se abre la posibilidad de solicitar la Sociedad devolución del anticipo.
- También se incluye a continuación del literal n) del numeral 2 del artículo 42, que las operadoras de transporte público y comercial excluyan de los activos, costos, gastos y patrimonio el valor de la unidades de transporte y sus acoples.
- Se modifica y agrega en el artículo 159 a continuación del numeral final de la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador: "11, los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Con fecha 30 de diciembre de 2016, se publicaron

- En el registro No. 913 Suplemento Séptimo, LEY ORGÁNICA PARA EVITAR LA ESPECULACIÓN SOBRE EL VALOR DE LAS TIERRAS Y FIJACIÓN DE TRIBUTOS.
- Mediante registro oficial No. 913 Séptimo Suplemento, se dio Resolución CPT-RES-2016-09, que refórmese la resolución No. CPT-03-2012, la misma que establece el listado de materias primas, insumos y bienes de capital, por cuyas importaciones, realizadas con la finalidad de ser incorporados en procesos productivos, se genere y pague el impuesto a la salida de divisas que, a su vez, podrá ser utilizado como crédito tributario, que se aplicará para el pago del impuesto a la renta del propio contribuyente, por cinco ejercicios fiscales, de conformidad con la normativa tributaria vigente.
- Mediante Registro Oficial No. 912 Tercer Suplemento del 29 de diciembre de 2016, se emite Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000522, que reforma las resoluciones NAC-DGERCGC16-00000366, establéese las normas que regulan la exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015; y NACDGERCGC16-00000377, establéese el procedimiento para la devolución de los valores exonerados de las cuotas del rise pagadas desde abril hasta diciembre de 2016 y la baja de obligaciones remitidas correspondientes a cuotas cuyo vencimiento haya sido en los meses de abril y mayo de 2016.
- Mediante Registro Oficial No. 903 Suplemento del 16 de diciembre del 2016, se emite la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479; emítanse las normas para la declaración y pago del impuesto a la renta en enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación concesión o similares y aprobar el "Formulario 119" para la declaración y pago del impuesto.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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.

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 2016 y 2015, el capital pagado consiste de 500.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

En el año 2015, La Junta General Extraordinaria de Accionistas, decidió absorber pérdidas acumuladas de años anteriores por US\$ 92,372.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciación	66,931	66,931
Guardiania	126,932	121,451
Repuestos y Mantenimiento	46,770	28,040
Honorarios profesionales	56,899	39,825
Impuestos, contribuciones y otros	35,483	30,003
Agua	30,597	23,631
Energía Eléctrica	7,191	7,723
Otros	7,218	5,374
	<u>378,021</u>	<u>322,978</u>

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

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (15 de Marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
