

JUVIVA S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

Informe del Auditor Independiente	1
Estados Financieros:	
Balances Generales - Activos	2
- Pasivos y Patrimonio	3
Estados de Resultados	4
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
Estados de Flujos de Caja	6/7
Notas a los Estados Financieros	8/10





Edin Mantilla Castillo
Auditor Externo SC - RNAE 027

GUAYAQUIL - ECUADOR

Abril 18 del 2007

Informe del Auditor Independiente

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

1. He auditado el balance general adjunto de la compañía **JUVIVA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a mi auditoría. Los estados financieros de **JUVIVA S.A.**, por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005 fueron examinados por otro auditor, quien emitió una opinión sin salvedades sobre los mismos en su dictamen de fecha Abril 12 del 2006.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que planifique y ejecute la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **JUVIVA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2006 los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera de **JUVIVA S.A.**, de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Atentamente

Edin Mantilla C.
C.P.A. REG. CON. # 1755
SC-RNAE # 027



JUVIVA S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005
ACTIVOS

(Expresados en miles de dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CORRIENTES:			
Caja y bancos		1	1
Cuentas y documentos por cobrar	4	21	13
Inventarios		13	13
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>35</u>	<u>27</u>
ACTIVOS FIJOS - Neto	5	4,399	4,399
OTROS ACTIVOS	6	35	68
TOTAL ACTIVOS		<u><u>4,469</u></u>	<u><u>4,494</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros



JUVIVA S. A.

**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 y 2005
PASIVOS Y PATRIMONIO**

(Expresados en miles de dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar		60	17
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>60</u>	<u>17</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	7	3,761	3,789
PATRIMONIO:	8		
Capital social		4	4
Aportes para futuras capitalizaciones		462	462
Reserva de capital		270	270
Resultados acumulados		(48)	(48)
Resultados del ejercicio		<u>(40)</u>	<u>0</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>648</u>	<u>688</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>4,469</u></u>	<u><u>4,494</u></u>

(* Ver notas a los Estados Financieros)

JUVIVA S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos netos	0	2
Gastos administrativos	(39)	(48)
Pérdida operacional	<u>(39)</u>	<u>(46)</u>
Otros ingresos (egresos) - neto	(1)	(2)
Pérdida del ejercicio	<u><u>(40)</u></u>	<u><u>(48)</u></u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en miles de dólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizac.	Reserva de capital	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	4	462	321	0	(51)	736
Transferencia de pérdida del ejercicio 2004 a resultados acumulados	0	0	0	(51)	51	0
Enjague de pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	0	0	(51)	51	0	0
Pérdida del ejercicio, 2005	0	0	0	0	(48)	(48)
Saldos al 31 de Diciembre del 2005	4	462	270	0	(48)	688
Transferencia de pérdida del ejercicio 2005 a resultados acumulados	0	0	0	(48)	48	0
Pérdida del ejercicio, 2006	0	0	0	0	(40)	(40)
Saldos al 31 de Diciembre del 2006	4	462	270	(48)	(40)	648

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresados en miles de dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y pagado a proveedores	28	(66)
Intereses pagados	(1)	(2)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	27	(68)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Otros activos	1	(1)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	1	(1)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones a largo plazo	(28)	50
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(28)	50
Disminución neta de efectivo	0	(19)
Efectivo al inicio del período	1	20
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	1	1

(*) Ver notas a los Estados Financieros



JUVIVA S. A.

**CONCILIACIÓN ENTRE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en miles de dólares)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO	(40)	(48)
Ajustes por:		
Amortizaciones	32	33
Subtotal	<u>32</u>	<u>33</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	(8)	59
Inventarios	0	(2)
Otros activos corrientes	0	0
Cuentas y documentos por pagar	43	(110)
Subtotal	<u>35</u>	<u>(53)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>27</u>	<u>(68)</u>

(*) Ver notas a los Estados Financieros

JUVIVA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresadas en miles de dólares)

1. CONSTITUCION Y OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía **JUVIVA S. A.**, fue constituida en la República del Ecuador el 2 de Marzo de 1995, e inició sus operaciones en Julio 01 del 2003 y su actividad principal consiste en la adquisición, gravamen, arrendamiento, administración y construcción de inmuebles, sean estos de propiedad unitaria u horizontal.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual, el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones 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 estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

a) Activos fijos.

Están registrados al costo de adquisición. El costo del activo fijo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, que para el caso de edificios son 20 años; muebles y enseres son 5 años y para equipos de computación son 3 años.



3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los porcentajes de variación de los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado al 31 de Diciembre</u>	<u>Variación Porcentual</u>
2004	2
2005	4
2006	3

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005 las cuentas y documentos por cobrar consisten principalmente en anticipos entregados a contratistas.

5. ACTIVOS FIJOS

Los movimientos de activos fijos por los años terminados al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Muebles y enseres	Equipos y otros	Obras en proceso	Total costo	Depreciación acumulada	Total neto
(Expresado en miles de dólares)								
Saldos al 31 de Diciembre del 2004	549	0	2	2	3,848	4,401	(2)	4,399
Transferencia	0	3,500	0	0	(3,500)	0	0	0
Saldos al 31 de Diciembre del 2005	549	3,500	2	1	348	4,401	(2)	4,399
Adiciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de Diciembre del 2006	549	3,500	2	1		4,401	(2)	4,399



6. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005 los otros activos consisten de lo siguiente:

	2006	2005
	(US Dólares en miles)	
Gastos preoperativos	137	137
Impuestos y contribuciones	27	27
Otros	2	3
(-) Amortizaciones	(131)	(99)
Total	<u>35</u>	<u>68</u>

7. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, el saldo de esta cuenta representa principalmente obligaciones con accionistas, las cuales no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

8. PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de Diciembre del 2006 y 2005, el capital social está representado por 4.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00.

Reserva de capital

Incluye los valores de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas por la corrección monetaria del patrimonio de los accionistas y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o compensada con las pérdidas acumuladas, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

9. IMPUESTO A LA RENTA

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y están abiertas para su revisión por los años 2004 al 2006.