

INTERNACIONAL
CONSULTING GROUP



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

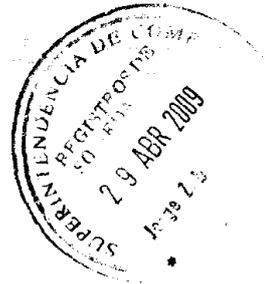
72605

*M/a 1345
30/11/2010*

126629 ✓

**JUVIVA S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

INTERNACIONAL
CONSULTING GROUP





JUVIVA S. A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007

Contenido

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Balances Generales.....	2
Estados de Resultados.....	3
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	4
Estados de Flujos de Efectivo.....	5
Notas a los Estados Financieros.....	6



AUDITGROUP
Audítores y Consultores

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

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

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
JUVIVA S. A.

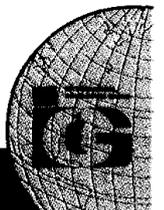
1. Hemos auditado el balance general adjunto de JUVIVA S. A., al 31 de Diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2007 fueron auditados por otros auditores quienes en su informe de auditoría de fecha 23 de Abril del 2008, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de JUVIVA S. A. al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Audit Group
SC - RNAE No. 2-640

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

17 de Abril del 2009

INTERNACIONAL CONSULTING GROUP
© Internacional Consulting Group Inc.



JUVIVA S. A.
Balances Generales

	31 de Diciembre	
	2008	2007
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	2	2
Cuentas por cobrar <i>(Nota 3)</i>	28	8
Inventarios <i>(Nota 4)</i>	13	13
Total activos corrientes	43	23
Propiedades y equipos <i>(Nota 5)</i> :	4,580	4,399
Otros activos	2	2
Total activos	4,625	4,424
 Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Sobregiros bancarios	2	-
Cuentas por pagar <i>(Nota 6)</i>	25	57
Total pasivos corrientes	27	57
Obligaciones a largo plazo <i>(Nota 7)</i>	4,011	3,761
Patrimonio de accionistas:		
Capital pagado <i>(Nota 8)</i>	4	4
Aportes para futuro aumento de capital	462	462
Reserva de capital	270	270
Déficit acumulado	(149)	(130)
Total patrimonio de accionistas	587	606
Total pasivos y patrimonio de accionistas	4,625	4,424

JUVIVA S. A.
Estados de Resultados

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2008	2007
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Ingresos	-	-
Gastos de operación:		
Administrativos	<u>(137)</u>	<u>(31)</u>
Pérdida de operaciones	(137)	(31)
Otros ingresos (gastos):		
Otros, neto	118	(11)
Pérdida neta	<u>(19)</u>	<u>(42)</u>

Ver notas adjuntas

JUVIVA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva de Capital	Déficit Acumulado	Total
	<i>(US Dólares en Miles)</i>				
Saldo al 31 de Diciembre del 2006	4	462	270	(88)	648
Pérdida neta, 2007	-	-	-	(42)	(42)
Saldo al 31 de Diciembre del 2007	4	462	270	(130)	606
Pérdida neta, 2008	-	-	-	(19)	(19)
Saldo al 31 de Diciembre del 2008	4	462	270	(149)	587

JUVIVA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2008	2007
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Efectivo proveniente de (usado por) actividades de operación:		
Recibido de clientes	(52)	13
Pagado a proveedores	(137)	(1)
Otros, neto	118	(11)
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación	(71)	1
Efectivo neto usado por actividades de inversión		
Compra de propiedades y equipos	(181)	-
Efectivo neto usado por actividades de inversión	(181)	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento:		
Sobregiros bancarios	2	-
Aumento en obligaciones a largo plazo	250	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	252	-
Aumento neta en caja y bancos	-	1
Caja y bancos al principio del año	2	1
Caja y bancos al final del año	2	2
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación:		
Pérdida neta	(19)	(42)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación :		
Amortizaciones	-	33
Cambios en activos y pasivos de operación:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(20)	13
Disminución en cuentas por pagar	(32)	(3)
Efectivo neto proveniente de (usado por) actividades de operación	(71)	1

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2008 y 2007

1. Actividad

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

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

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2008	8.8%
2007	3.3%
2006	2.9%

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías de fecha Noviembre 20 del 2008, se adoptarán en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo al siguiente cronograma:

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

- A partir del 1 de Enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la ley de mercados de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- A partir del 1 de Enero del 2011, las compañías que tengan activos totales de cuatro millones de dólares al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, las sucursales de compañías extranjeras, u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- A partir del 1 de Enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores.

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

Valuación de Inventarios

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

Propiedades y Equipos

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

Edificios	5%
Instalaciones	10%
Muebles, enseres y equipos	10%
Equipos de computación	33%

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Políticas Contables Significativas (continuación)

Reserva de Capital

Registra los efectos de la aplicación de la NEC 17, registrados originalmente en las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria; y luego los saldos de estas cuentas fueron transferidos a la cuenta Reserva de Capital, tal como lo estableció dicha norma.

El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas, no puede distribuirse como utilidades y puede compensar las pérdidas acumuladas.

Ingresos y Gastos

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

Los gastos son registrados sobre la base del devengado.

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2008	2007
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Impuesto a la renta	20	-
Impuesto al valor agregado	6	-
Anticipo a contratista	2	8
	<u>28</u>	<u>8</u>

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Inventarios

Al 31 de Diciembre los inventarios consisten en lo siguiente:

	2008	2007
	<i>(US Dólares en Miles)</i>	
Materiales de construcción	13	13
	13	13

5. Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008 fue como sigue:

	Terrenos	Edificios	Muebles, Enseres y Equipos	Equipos de Computación	Obras en Proceso	Total al Costo	Depreciación Acumulada	Total Neto
	<i>(US Dólares en Miles)</i>							
Saldos al 31 de Diciembre del 2007	549	3,500	3	1	348	4,401	(2)	4,399
Adiciones	-	16	-	-	165	181	-	181
Transferencias	-	348	-	-	(348)	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	549	3,864	3	1	165	4,582	(2)	4,580

6. Cuentas por Pagar

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

7. Obligaciones a Largo Plazo

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

8. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, el capital pagado consiste de 4.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuesto a la Renta

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

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

10. Eventos Subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.
