

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011

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 Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el

Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 02 de Marzo del 1995.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es el cantón

Guayaquil, Chimborazo No.3403 entre Azuay y Pino Roca, Edificio Centro Comercial Centro

Sur oficina No.17.

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

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del

Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

Índice de

31 de Diciembre: Inflación Anual

2011 5.4%

2010 3.3%

2009 4.3%

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1 Bases de Presentación

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 1 de

Enero del 2010 (fecha de transición), 31 de Diciembre del 2010 y 31 de Diciembre del

2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo

por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

2.1.1 Declaración de Cumplimiento

Conforme a la NIIF 1, Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de

Información Financiera, aunque los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las

NIIF son, en el caso de la Compañía, los correspondientes al año terminado el 31 de

Diciembre del 2011, se han incorporados con fines comparativos las cifras correspondientes por

el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, preparado de acuerdo con las mismas bases

utilizadas en la determinación de las cifras del año 2011. Esto ha requerido la preparación de

un estado de situación financiera de apertura a la fecha de transición, 1 de Enero del 2010,

preparado de acuerdo a las NIIF en vigencia al 31 de Diciembre del 2011.

Los estados financieros de la Compañía por los años terminados el 31 de Diciembre del 2010

y 2009, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y fueron preparados de

acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad vigentes en dichos años, las cuales fueron

consideradas como los principios de contabilidad generalmente aceptados anteriores (PCGA

anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas

Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera

de acuerdo a NIIF al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren

en ciertos aspectos de las NIIF.

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 1 de Enero y 31 de Diciembre del

2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la

Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de

Diciembre del 2011.

Las principales políticas contables aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados

financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido

definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de Diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.2 Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del modelo del costo

histórico y se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de

la Compañía y se han preparado a partir de los registros contable de acuerdo con Normas

Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas

Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin

reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera

de JUVIVA S. A. al 31 de Diciembre del 2011, así como el resultado de sus operaciones, los

cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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.

2.3 Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y

depósitos a la vista en bancos. Estas partidas se reconocen al costo histórico.

2.4 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los

instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin

intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar a corto plazo, que la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

JUVIVA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.4 Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5 Activos Fijos

2.5.1 Medición en el Momento del Reconocimiento

Los elementos de activos fijos 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. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación

directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período

de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

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 integrales del

período en que se incurren.

2.5.2 Medición Posterior al Reconocimiento: Modelo del Costo

Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos están registrados al costo menos la

depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

2.5.3 Método de Depreciación, Vidas Útiles y Valor Residual

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor

residual, la vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año,

siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A la fecha de cierre o siempre que hay un indicio de que pueda existir un deterioro en el

valor de los activos o cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe

recuperable estimado, su importe en libros se reduce hasta su importe recuperable.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.5.3 Método de Depreciación, Vidas Útiles y Valor Residual (continuación)

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y las vidas útiles usadas

en el cálculo de la depreciación:

Años de vida útil estimada

Mínima Máxima

Edificios 40 60

Muebles y enseres y equipos 10 10

Equipos de computación 3 3

2.5.4 Retiro o Venta de Activos Fijos

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.

2.6 Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los

instrumentos 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, menos cualquier deterioro, excepto las cuentas por pagar

a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

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 preacordados.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes,

excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación

financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar

corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 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 contable, debido a las partidas de ingresos

o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo

de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales

aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos Diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de

los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes

utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce

generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por

impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en

que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que

podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que

se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se

cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa

tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.7.3 Impuestos Corrientes y Diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 Beneficios a Empleados

2.8.1 Beneficios Definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

La Compañía no tiene provisión de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio debido a que no cuenta con personal en relación de dependencia. Los servicios de personal requerido para la operación de la Compañía es prestado por compañías relacionadas.

2.9 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos por servicios se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independientemente 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.

2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.11 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.

2.12 Activos Financieros

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos 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.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas

por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.12.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Ver Nota 2.4).

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.12.2 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. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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. La recuperación posterior de los

valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.12.3 Baja en Cuentas de un Activo Financiero

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. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.13 Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio Emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.13.1 Pasivos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.13.2 Pasivos Financieros Medidos al Costo Amortizado

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 acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.13.3 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 se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.13.4 Otros Pasivos Financieros

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

2.13.5 Baja en Cuentas de un Pasivo Financiero

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

2.14 Normas Nuevas y Revisadas 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

NIIF 9 (enmendada en el 2010) Instrumentos financieros, clasificación y medición 1 de enero del 2013

NIIF 10 (enmendada en el 2011) Estados financieros consolidados 1 de enero del 2013

NIIF 11 (enmendada en el 2011) Acuerdos conjuntos 1 de enero del 2013

NIIF 12 (enmendada en el 2011) Información a revelar sobre participaciones en otras entidades 1 de enero del 2013

NIIF 13 (enmendada en el 2011) Mediación del valor razonable 1 de enero del 2013

NIC 19 (enmendada en el 2011) Beneficios a empleados, cambios en la medición y reconocimiento

de gastos de beneficios definitivos y beneficios por terminación

1 de enero del 2013

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.

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Según Resolución No.08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de

Diciembre de 2008, se establece un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Ecuador. En base a este cronograma la

Compañía adopta estas normas a partir del 1 de Enero del 2011.

Estos estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre del 2011

son los primeros estados financieros que la Compañía ha preparado de acuerdo con las NIIF.

Para los períodos anteriores y hasta el ejercicio finalizado el 31 de Diciembre del 2010, la

Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad

generalmente aceptados en el Ecuador. Por lo tanto, la Compañía ha preparado estados

financieros que cumplan con las NIIF vigentes para los períodos finalizados al 31 de Diciembre

del 2011 y con posterioridad, junto con la información comparativa correspondiente al 31 de

Diciembre del 2010 y por el ejercicio finalizado en esa fecha, según describe en la Nota 2

(Resumen de políticas contables significativas)

JUVIVA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
(continuación)

Como parte de la presentación de estos estados financieros, el estado de situación financiera

de apertura fue preparado al 1 de Enero del 2010.

3.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la

transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo

previamente informados por la Compañía:

3.1.1 Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010

Período de Transición año 2010

Ref. 1 de Enero 31 de Diciembre

(US Dólares en Miles)

Patrimonio de acuerdo a NEC 560 445

Ajustes por la conversión a NIIF:

Deterioro en el valor de los activos (a) (13) -

Reconocimiento de impuestos diferidos (b) - -

Total ajustes (13) -

Patrimonio de acuerdo a NIIF 547 445

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

i. Sin Efectos en el Patrimonio (Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)

La Administración de la Compañía efectuó las siguientes reclasificaciones en el estado de

situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Saldos al

Presentación Presentación 31 de diciembre 1 de enero

Partidas bajo NEC bajo NIIF 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Crédito tributario por
retenciones en la fuente

Incluidos en cuentas por
cobrar

Separado en la cuenta otros

activos 59 39

JUVIVA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
(continuación)

3.1.1 Conciliación del Patrimonio al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2010 (continuación)

ii. Con Efecto en el Patrimonio

a) Deterioro en el Valor de los Activos

Bajo NEC, existe una normativa específica sobre la metodología a aplicar, similar a las NIIF,

para calcular la prueba de deterioro en el valor de los activos, por lo que la Compañía no la

venía aplicando. Bajo NIIF, se compara el importe recuperable del activo y el valor neto

contable en libros del mismo, y en caso de que este último sea superior se procede a

registrar un gasto por deterioro en el valor de los activos por el importe de la diferencia.

Esta situación ha disminuido los saldos de inventarios y déficit acumulado en US\$ 13,000 al 1

de Enero del 2010.

b) Reconocimiento de Impuesto Diferido

Las normas contables ecuatorianas establecen que el impuesto a la renta se registre en función

de la base imponible determinada de acuerdo con las disposiciones tributarias y no requieren

que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por impuestos diferidos,

sobre las diferencias temporarias entre la base fiscal de un activo o un pasivo y su valor

contable. Las NIIF adicionalmente al registro del impuesto a la renta corriente requieren el

reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del pasivo basado en el estado de

situación financiera que está orientada al cálculo de las diferencias temporarias entre la base

fiscal de un activo o un pasivo y su valor contable. Los ajustes en la valuación de los

activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han originado la determinación de

diferencias temporarias como activos por impuesto diferidos.

La Compañía no reconoció un activo por impuesto diferido, debido a que es probable que no

disponga de utilidades gravable futuras contra los que no podría cargar las diferencias

temporarias deducibles.

JUVIVA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

(continuación)

3.1.2 Conciliación del Resultado Integral por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2010

31 de diciembre

Ref. 2010

(US Dólares en Miles)

Resultado de acuerdo a NEC

Ajustes por la conversión a NIIF: (115)

Deterioro de activos (a) 13

Total ajustes 13

Resultado integral de acuerdo a NIIF (102)

A continuación se explica en forma resumida los ajustes por la conversión a NIIF:

i. Con Efecto en Resultados

a) Deterioro de Activos

Los efectos de aplicación NIIF aplica el registro por valuación de inventarios.

Este cambio

originó un menor cargo a resultados por concepto de deterioro de inventario por US\$13,000.

3.1.3 Ajustes Significativos en el Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31

de Diciembre del 2010:

No existen otras diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado según

las NIIF y el presentado según las NEC.

JUVIVA S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota

2.2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros

de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y

juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como

relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a

las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la

revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.
A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración

de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas

cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando

el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo

hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Estimaciones y Juicios Contables Críticos (continuación)

4.2 Vida Útil de Activos Fijos

Como se describe en la Nota 2.5, la Compañía revisa la vida útil estimada de activos fijos al

final de cada período anual. La determinación de las vidas útiles requiere y estimaciones

respeto al desarrollo tecnológico esperado y los usos alternativos de los activos.

La presunción

respecto al marco tecnológico y su desarrollo futuro implica un grado significativo de juicio, en la medida en que el momento y la naturaleza de los futuros cambios tecnológicos son difícil de prever.

5. Efectivo en Caja y Bancos

Efectivo en caja y bancos se formaban de lo siguiente:

31 de Diciembre 1 de Enero

2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Caja y bancos 62 38 3

62 38 3

La Compañía mantiene depósitos en cuentas corrientes en dólares estadounidenses en diversos bancos locales y en un banco del exterior, los fondos son de libre disponibilidad.

6. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

31 de Diciembre 1 de Enero

2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Deudores comerciales:

Clientes 1 3 7

Subtotal 1 3 7

Otras cuentas por cobrar:

Otras 1 - -

Subtotal 1 - -

2 3 7

Las cuentas por cobrar a clientes representan facturas por arrendamientos, con vencimientos hasta 15 días y no generan interés.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Activos Fijos

Los movimientos de activos fijos fueron como sigue:

Muebles,

Enseres Equipos de Obras en Total al Depreciación Total

Terrenos Edificios y Equipos Computación Proceso Costo Acumulada Neto

(US Dólares en Miles)

SalDOS al 31 de Diciembre del 2009 549 4,036 3 1 - 4,589 (53) 4,536

Adiciones - - 21 - - 21 (102) (81)

SalDOS al 31 de Diciembre del 2010 549 4,036 24 1 - 4,610 (155) 4,455

Adiciones - - - - 163 163 (67) 96

SalDOS al 31 de Diciembre del 2011 549 4,036 24 1 163 4,773 (222) 4,551

8. Otros Activos

Los otros activos consistían de lo siguiente:

31 de Diciembre 1 de Enero

2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Otros activos:

Impuestos por recuperar 59 59 39

Depósitos en garantía 2 2 2

61 61 41

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, no existen activos fijos asignados en garantías.

9. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Acreedores Comerciales y Otras . Cuentas por Pagar (continuación)

31 de Diciembre 1 de Enero

2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Proveedores 56 31 18

Otras - - 2

56 31 20

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.

10. Partes Relacionadas

10.1 Saldos con Accionista

Las cuentas por pagar con accionista consistían de lo siguiente:

Naturaleza de 31 de Diciembre 1 de Enero

la Relación País 2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Por pagar a largo plazo:

Seciar States Accionista 4,210 4,081 4,020

4,210 4,081 4,020

La cuenta por cobrar a accionista representa préstamos, las cuales no tienen fecha específica

de vencimientos y no generan interés.

10.2 Administración y Alta Dirección

La gerencia general así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre del 2011 y 2010 en transacciones no habituales y/o relevantes.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos

11.1 Activos y Pasivos del Año Corriente

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

31 de Diciembre 1 de Enero

2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Activos por impuesto corriente:

Retenciones en la fuente 23 - -

Pasivos por impuestos corrientes:

Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones 2 - -

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar 2 - -

4 - -

11.2 Impuesto a la Renta

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la

Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo

caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija

determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el

plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y

(iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto

pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de

impuesto a la renta, se reduce de manera progresiva de la siguiente manera:

Año 2012 23%

Año 2013 en adelante 22%

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

· Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades

que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las

inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los

cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

11.2 Impuesto a la Renta (continuación)

· Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años,

con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo

menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

11.3 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

11.3.1 Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 583 del 24 de Noviembre del 2011, se expidió la

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, mediante el cual se

reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformativa para la

Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

11.3.2 Impuesto a la Renta y Anticipo

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

- Se limita la deducción de los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad

de vehículos y cuyo avalúo a la fecha de adquisición, supere los US\$35,000, no será

deducible el gasto sobre el exceso.

- Exoneración del cálculo y pago de anticipo de impuesto a la renta a los contribuyentes

que se dediquen exclusivamente a las actividades de la producción y cultivo de banano.

- En el caso en que el contribuyente tenga actividades adicionales a la producción y

cultivo de banano, para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no

considerarán los ingresos, costos y gastos, relacionados con la producción y cultivo de

los mismos.

11.3.3 Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Estarán gravados con tarifa 0% los vehículos híbridos o eléctricos cuya base sea de hasta

US\$35,000; sobre este valor, gravarán con 12% de IVA.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Impuestos (continuación)

11.3.4 Impuestos Ambientales

- Se creó el impuesto Ambiental a la Contaminación Vehicular (IACV) que gravará a la

contaminación del ambiente por el uso de vehículos motorizados de transporte terrestre.

La base imponible para el cálculo de este impuesto corresponde al cilindraje que tiene

el motor del vehículo a las tarifas que constan en la Ley.

- Se creó el Impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables que gravará

US\$0.02 por cada botella plástica no retornable embotellada. En el caso de bebidas

importadas gravará al momento de la desaduanización.

11.3.5 Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Se incrementa la tarifa del ISD al 5%.

- Se incluyó como hecho generador del impuesto:

· Todo pago efectuado desde el exterior, aun cuando los pagos no se hagan por remesas o transferencias sino con recursos financieros en el exterior de la persona

natural o la sociedad o de tercero.

· Exportaciones de bienes o servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en Ecuador, cuando las divisas correspondiente a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al

Ecuador.

- Se incluyó dentro de las exoneraciones del ISD, los pagos realizados al exterior, por

concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas

en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades

extranjeras o de personas naturales no residents en el Ecuador, siempre y cuando no

estén domiciliadaos en paraídos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

- El ISD podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación de impuesto a

la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados

en procesos productivos y que consten en el listado que establezca el comité de política Tributaria.

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Instrumentos . Financieros

12.1.1 Categorías de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivo financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

31 de Diciembre 1 de Enero

2011 2010 2010

(US Dólares en Miles)

Activos financieros:

Efectivo en caja y bancos 62 38 3

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 6 3 7

68 41 10

Pasivos Financieros:

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar 60 31 20

Accionista 4,210 4,081 4,020

4,270 4,112 4,040

12.2 Gestión de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos 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 los 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.

12.2.1 Riesgo en las Tasas de Interés

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

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Instrumentos . Financieros (continuación)

12.2.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito, es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes a fin de mitigar riesgo de pérdidas financieras.

12.2.3 Riesgo de Liquidez

Riesgo asociado a la capacidad de la Compañía para gestionar flujos de efectivo para ejecutar 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 le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

13. Patrimonio

13.1 Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el capital emitido consiste de 4.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

13.2 Resultados Acumulados

13.2.1 Reserva de Capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

13.2.2 Ajuste por Primera Adopción

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.I.CI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo deudor que se originó por productos de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Al 1 de Enero y al 31 de Diciembre del 2010, se reconocieron ajustes por US\$13,000, resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF (Ver Nota 3.1.1).

JUVIVA S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

2011 2010

(US Dólares en Miles)

Depreciación 67 102

Guardianía 95 85

Repuesto y mantenimiento 33 22

Honorarios profesionales 27 29

Impuestos, contribuciones y otros 24 24

Agua 12 14

Energía eléctrica 11 7

Otros 4 3

273 286

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

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (18 de

Mayo del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener

un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.