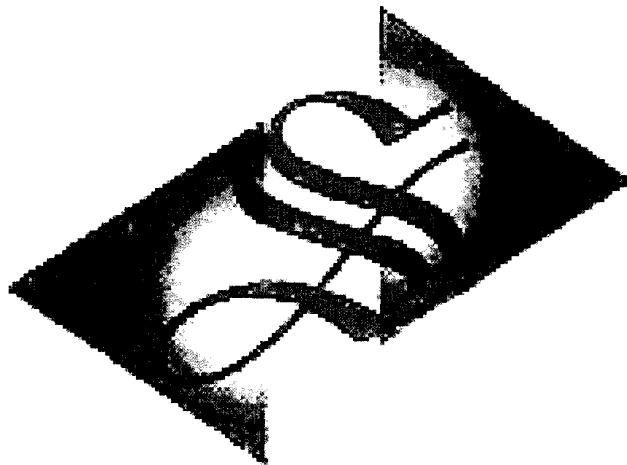


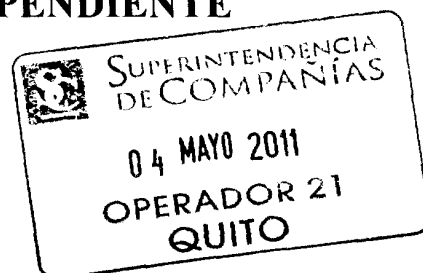


JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA.LTDA.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE





**JARDINES DEL CHAMIZAL
JARDICHAMI CIA LTDA**

INDICE:

DICTAMEN..... 1-2

ESTADOS FINANCIEROS:

Balance General.....3

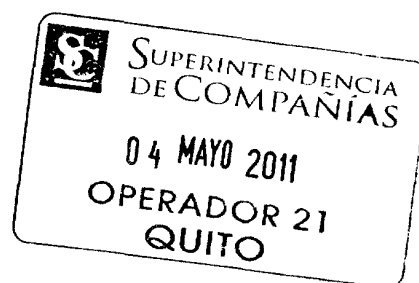
Estado de Pérdidas y Ganancias..... 4

Estado de Evolución del Patrimonio..... 5

Estado de Flujo de Efectivo..... 6

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....7 - 15

NOTAS DE INTERÉS.....16 - 17





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y accionistas de

Jardines del Chamizal JARDICHAMI CIA LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Jardines del Chamizal JARDICHAMI CIA LTDA**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

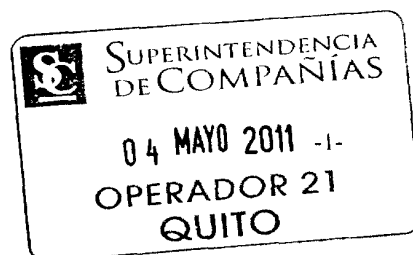
Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos no estén afectados por distorsiones significativas, causados por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos a ser aplicados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar la evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno aplicado en la empresa.

JARDICHAMI CIA. LTDA.



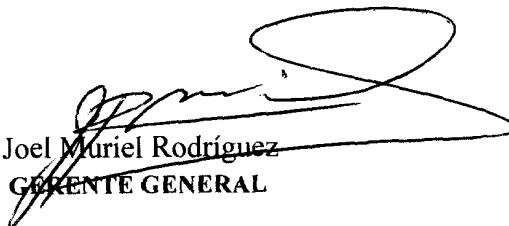


Una auditoría también comprende la evaluación de los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

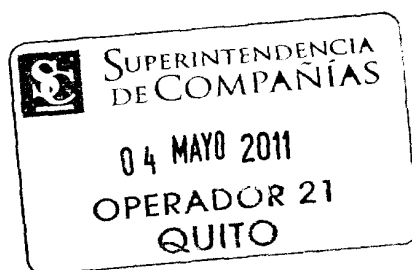
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Jardines del Chamizal JARDICHAMI CIA LTDA**, al 31 de Diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período y más disposiciones legales vigentes.

Quito, 24 de Marzo del 2011.


Joel Muriel Rodríguez
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías
Registro N° SC-RNAE-370



JARDICHAMI CIA. LTDA.

JARDICHAMI CIA. LTDA.**BALANCE GENERAL****AL 31 de Diciembre del 2010**

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO CORRIENTE	Notas	2009	2010
Caja	3	1.600,00	1.100,00
Bancos	4	57.640,66	2.954,77
Exigible	5	122.643,99	83.699,35
Obras en Proceso	6		
Fondos en Garantía		200,00	200,00
Bosques del Chamizal		204.944,50	0,00
Prados del Chamizal		9.802,00	10.292,41
Paseos del Chamizal		6.995,96	7.155,84
Portales del Chamizal		44.750,42	54.960,29
Lomas del Chamizal		5.107,21	5.519,56
Mirador del Chamizal		7.070,77	7.106,55
Suma del Activo Corriente		460.755,51	172.988,77
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos Depreciables	7	1.697,92	48.412,30
Activos Fijos no Depreciables		1.296.933,60	1.210.000,00
Depreciación acumulada		(537,89)	(738,77)
Activos Diferidos	8	1.260,26	0,00
Suma del Activo no Corriente		1.299.353,89	1.257.673,53
TOTAL DEL ACTIVO		1.760.109,40	1.430.662,30
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	9		
Fondos en Garantía		560,66	0,00
Obligaciones Bancarias		227.619,98	89.000,00
Proveedores		273.653,91	111.289,82
Desistimientos		121.605,80	110.867,00
Otros por Pagar		46.160,02	612,00
Cuentas por Pagar		7.771,11	231,77
Suma del Pasivo Corriente		677.371,48	312.000,59
PASIVO A LARGO PLAZO			
Anticipos Clientes	10	0,00	17.340,00
Suma del Pasivo a Largo Plazo		0,00	17.340,00
TOTAL DEL PASIVO		677.371,48	329.340,59
PATRIMONIO			
CAPITAL Y APORTES	11		
Capital Pagado		1.000,00	1.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		1.079.830,27	1.089.830,27
Utilidad del Ejercicio		1.907,65	10.491,44
Suma del Patrimonio		1.082.737,92	1.101.321,71
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.760.109,40	1.430.662,30

JARDICHAMI CIA. LTDA.

JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 de Diciembre del 2010
(Expresado en dólares americanos)

	Notas	2010
VENTAS (Ingresos Contratos Construcción)	12	3.687.138,26
COSTO DE VENTAS (Costo Construcción)	13	3.673.366,85
Estudios		8.325,21
Administrativos		245.279,19
Promoción y Publicidad		116.134,35
Financieros		198.437,11
Construcción de Viviendas		3.018.257,39
Costo Terreno		86.933,60
Resultados		13.771,41

JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares americanos)

	2009	2010
CAPITAL SOCIAL		
Capital pagado	1.000,00	1.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	1.079.830,27	1.089.830,27
Total Patrimonio	1.080.830,27	1.090.830,27
UTILIDADES / PERDIDAS		
Utilidades Retenidas	1.907,65	10.491,44
Total Patrimonio	1.082.737,92	1.101.321,71



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
(Expresado en dólares americanos)

ESTADO DE FLUJO DE CAJA	2010
Resultados del Ejercicio	8.583,79
Depreciación Acumulada	200,88
Flujo generado del ejercicio	8.784,67
Cambios en activos y pasivos	
Cuentas por Cobrar	38.784,76
Obras en Proceso	193.796,09
Activo Fijo Depreciable	-46.714,38
Activo Fijo No Depreciable	86.933,60
Activo Diferido	1.260,26
Fondos en Garantía	-560,66
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	273.499,67
Obligaciones Bancarias	-138.619,98
Proveedores	-162.364,09
Desistimientos	-10.738,80
Otros por Pagar	-45.548,02
Cuentas por Pagar	-7.539,34
Anticipo Clientes	17.340,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	10.000,00
Caja al inicio del ejercicio	59.240,66
CAJA Y EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO	-278.229,57
	4.054,77
Caja al final del ejercicio	



JARDICHAMI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010.

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

La compañía **JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA. LTDA.**, se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario **PRIMERO del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el 29 DE JULIO DEL 2005**, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 05.Q.IJ.3676 de Septiembre 07 del 2005.- Inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 2433.-Tomo No. 136 el 21 de Septiembre del 2005.

Principios de contabilidad más significativos

En virtud del cambio estructural monetario, dispuesto mediante la Ley 2000-4 publicada en el Registro Oficial No.34 del 13 de marzo del 2000, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17. A partir del 1 de Abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares. Las políticas contables de **JARDICHAMI CIA. LTDA.**, son establecidas en consecuencia por las disposiciones dadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las mismas que están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Bases de Presentación.-

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.



NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren 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. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad emitidas por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador.

b) **Base de Preparación**

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (USD \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (USD \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

c) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista, ahorro y depósitos a plazo en bancos y administradoras de fondos, con vencimientos originales de tres meses o menos.

d) **Propiedades, mobiliario, equipo y mejoras**

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedades, mobiliario, equipo y mejoras:



1. Uso en procesos de producción, trabajos, servicios de renta o para necesidades de administración de la compañía;
2. Uso durante un período de tiempo (vida económica) que exceda de 12 meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Las propiedades, mobiliario, equipo y mejoras se registran a su costo histórico, menos la depreciación y amortización acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La depreciación y amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

e) **Deterioro de Activos**

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado de resultados.

f) **Ingresos diferidos**

Los anticipos de clientes se reconocen como ingresos, una vez que las horas asignadas se van consumiendo. La liquidación definitiva de valores se produce a la entrega de los informes, producto de los contratos suscritos en el período económico, recuperación de gastos incurridos, por el uso de activos fijos, personal y otros costos indirectos utilizados en la prestación de servicios.



g) **Gastos**

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización de suministros y materiales.

h) **Impuesto sobre la Renta**

El impuesto sobre la renta estimada se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

i) **Cuentas por cobrar y Reserva para Cuentas incobrables**

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del balance de situación, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

j) **Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros**

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".- En Noviembre del 2.008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2.010 hasta el 1 de enero del 2.012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique. Para el caso de **JADICHAMI Cía Ltda.** se halla clasificada en el tercer grupo de empresas que tienen activos menores a US \$4.000.000, debiendo aplicar las NIIF a partir del 1 de enero del 2.012; así mismo se establece como período de transición el año 2.011.



ACTIVO CORRIENTE

NOTA 3. Caja

Corresponde a valores asignados para gastos corrientes.

Detalle	Valor
Caja	1.100,00
Total Caja	1.100,00

NOTA 4. Bancos

El detalle de los estados de cuenta ha sido conciliado con el auxiliar bancos de la empresa, los mismos que se encuentran correctamente registrados tanto las transacciones normales como las partidas conciliatorias.

Saldos de los bancos al 31 de diciembre del 2010:

Detalle	Valor
Cuenta de Integración	1.000,00
Pacífico Cte 0516473-7	1.954,77
Total Bancos	2.954,77

NOTA 5. Exigible

El detalle de las obligaciones al 31 de Diciembre del 2010 es el siguiente:

Detalle	Valor
Impuestos Anticipados	34.142,96
Cuentas por Cobrar	49.556,39
Total Activo Exigible	83.699,35



Impuestos Anticipados corresponde a Plusvalías por \$ 34.142,96.

En Cuentas por Cobrar se registra \$49.556,39, siendo el valor más representativo de Edifix por \$41.024,64.

NOTA 6. Obras en Proceso

Detalle	Valor
Fondos en Garantía	200,00
Prados del Chamizal	10.292,41
Administrativos	766,24
Promoción	1.700,00
Prados Construcción	7.826,17
Paseos del Chamizal	7.155,84
Paseos del Chamizal	998,76
Estudios	2.239,72
Administrativos	168,00
Paseos Construcción	3.749,36
Portales del Chamizal	54.960,29
Estudios	2.201,40
Administrativos	30.580,26
Promoción	6.618,19
Construcción	15.560,44
Lomas	5.519,56
Estudios	3.015,88
Preliminares	616,00
Administrativos	409,23
Construcción	1.478,45
Mirador del Chamizal	7.106,55
Planos	3.127,30
Estudios	31,71
Administrativos	46,20
Diseño Arquitectónico	3.901,34
Total Obras en Proceso	85.234,65



ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA 7. Activos Fijos

Detalle	Valor
Equipos de oficina	416,64
Muebles y Enseres	201,60
Equipo de Seguridad	388,64
Herramientas	691,04
Casa A-06	46.714,38
Total	48.412,30
Menos Depreciación Acumulada	738,77
Total Activo Depreciable	47.673,53
Activo Fijo No Depreciable	
Terreno Huertos Familiares	1.210.000,00
Total Activo Fijo No Depreciable	1.210.000,00
TOTAL ACTIVO FIJO	1.257.673,53



PASIVO CORRIENTE

NOTA 9. Pasivo Corriente

Detalle	Valor
Obligaciones Bancarias	89.000,00
Proveedores	111.289,82
Desistimientos	110.867,00
Otros por Pagar	612,00
Exigible	231,77
Total Pasivo Corriente	312.000,59

Las Obligaciones Bancarias por \$ 89.000,00 son con el Banco del Pacífico.

NOTA 10. Anticipos

Detalle	Valor
Clientes Portal Chamizal	17.340,00
Total	17.340,00

NOTA 11. Patrimonio

Detalle	Valor
Capital Pagado Accionistas	1.000,00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	1.089.830,27
Resultados Ejercicio 2.008	1.907,65
Resultados Ejercicio 2.010	8.583,79
Total Patrimonio	1.101.321,71



VENTAS

NOTA 12. Ingresos

Detalle	Valor
Viviendas Bosques del Chamizal	3.687.138,26
Total Ingresos	3.687.138,26

COSTO DE VENTAS

NOTA 13. Costo de Ventas

Detalle	Valor
Estudios	8.325,21
Administrativos	245.279,19
Promoción y Publicidad	116.134,35
Financieros	198.437,11
Construcción de Viviendas	3.018.257,39
Costo Terreno	86.933,60
Total Costo de Ventas	3.673.366,85
Resultados	13.771,41



NOTAS DE INTERÉS

Inversión Extranjera

Uno de los mayores obstáculos que ha enfrentado el Gobierno en los últimos años ha sido la reducción y casi eliminación de la inversión extranjera; esta crisis se ha producido por la inestabilidad política y los continuos cambios "en las reglas de juego".

Una muestra de ello fue la eliminación de los tratados de protección de inversiones que Ecuador mantenía con 13 países del mundo. Entre ellos, Gran Bretaña, Estados Unidos, China, Canadá... "La inestabilidad nos da una mala imagen internacional y los empresarios no se arriesgan a invertir".

Este problema no solo afecta a los inversionistas externos, sino a los nacionales también, que temen que sus empresas se vean afectadas por la falta de seguridad jurídica.

Este tipo de inestabilidad se ha evidenciado en la propuesta de renegociación de los contratos petroleros, en los cuales solo 10 empresas de las 17 que operaban en el país seguirán trabajando, según informó el Régimen.

De acuerdo con el nuevo modelo de contrato establecido por el Gobierno, las empresas pasan a ser prestadoras de servicios y a recibir una tarifa fija por ello, mientras que el dueño legal del petróleo es el Estado.

De esta forma toda subida del valor del crudo redundará en beneficio del Gobierno, cuyo objetivo con todo el proceso era recaudar más y obligar a las compañías a elevar la inversión.

Esto significará un incremento de los ingresos del país de más de 2.100 millones de dólares.

Mayor flujo de importaciones

La reducción de la inversión significará el incremento de las importaciones, especialmente de productos terminados, como enlatados y vestimenta.

A pesar de que el Gobierno trata de poner límites a las importaciones, la balanza comercial seguirá teniendo un déficit en relación a las exportaciones. Esto se evidencia en los altos índices de consumo de la población. "La gente imita el comportamiento del Gobierno, que gasta mucho y no tiene la costumbre del ahorro".



Para él, en el 2010 la demanda creció a niveles tan altos que incluso llegó a duplicar a la producción interna. Esto se explicaría en el temor de los empresarios que prefieren importar productos y venderlos a tener que producirlos ellos mismos, porque eso implicaría invertir en infraestructura y en materia prima.

“Hace algunos meses teníamos una excedente de producción de leche, que incluso tuvimos que regalar y exportar a precios muy bajos a Venezuela. Esto hace que haya un equilibrio en el valor de la canasta”.

Un ejemplo de este crecimiento fue el mercado vehicular. En el 2008 se vendieron 112.000 vehículos, en el 2009, la cifra bajó a 92.000 y el año pasado creció a 125.000.

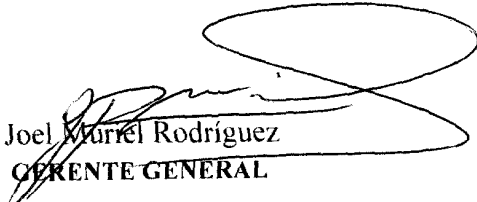
Créditos internos y externos

Después de varios años difíciles, en los que los bancos restringieron los créditos privilegiando la liquidez y las empresas estaban recelosas de pedir créditos, la situación del sistema financiero vuelve a ser positiva.

Durante el 2009, el crédito privado creció muy lentamente, pero durante casi todo el 2010 hubo un crecimiento sostenido que se mantendrá este año, según las proyecciones de la banca.

Por ello, se espera que el monto de los créditos llegue a los 18.000 millones de dólares. De hecho, durante casi toda la mitad del año pasado, se aprecia que el crecimiento de los créditos supera al de los depósitos, lo cual es un reflejo de que las empresas están retomando sus inversiones y las familias están también más dispuestas a tomar deudas. Este escenario ha sido similar en materia externa.

El país durante el 2010 mantuvo un nivel de crédito muy alto, especialmente con países como China, con el que tenemos una deuda de cerca de 3.000 millones de dólares, sin sumar el dinero que ese Gobierno ha invertido en infraestructura, especialmente en temas de energía e hidrocarburos. La política de endeudamiento del país está planificada hasta el 2014 y el ritmo de créditos será de cerca de 3.000 millones de dólares anuales, pero tiene dudas de que China y otros países sigan concediendo los créditos de forma tan “liberal”, lo que en su momento generará una brecha fiscal mayor a la que existe actualmente (cerca de 3.700 millones).


Joel Murrel Rodríguez
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías
Registro N° SC-RNAE-370

-17-

JARDICHAMI CIA. LTDA.

