

JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA. LTDA.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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





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 2011 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

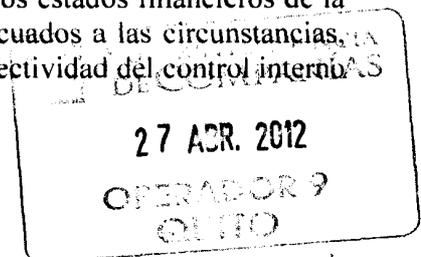
La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación 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.



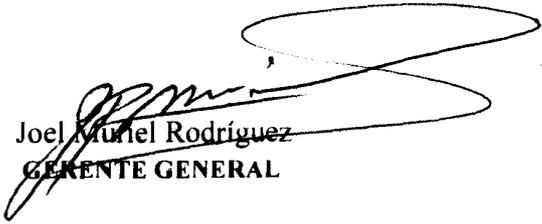


Una auditoría también comprende la evaluación de los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría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

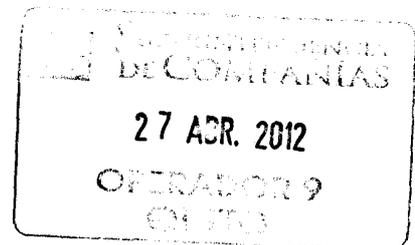
Opinión

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 2011, 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, 28 de Marzo del 2012.


Joel Muriel Rodríguez
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías
Registro N° SC-RNAE-370



JARDICHAMI CIA. LTDA.

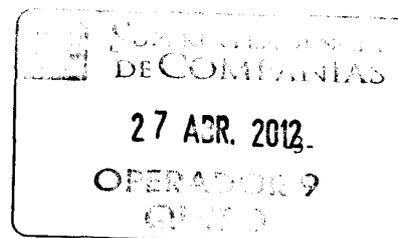
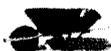
JARDICHAMI CIA. LTDA.**BALANCE GENERAL**

AL 31 de Diciembre del 2011

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO CORRIENTE	Notas	2010	2011
Caja	3	1.100,00	0,00
Bancos	4	2.954,77	3.701,92
Exigible	5	83.699,35	636.995,68
Obras en Proceso	6		
Fondos en Garantía		200,00	200,00
Prados del Chamizal		10.292,41	10.292,41
Paseos del Chamizal		7.155,84	7.155,84
Portales del Chamizal		54.960,29	0,00
Lomas del Chamizal		5.519,56	5.642,65
Mirador del Chamizal		7.106,55	7.106,55
Suma del Activo Corriente		172.988,77	671.095,05
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos Depreciables	7	48.412,30	1.697,92
Activos Fijos no Depreciables		1.210.000,00	1.200.000,00
Depreciación acumulada		(738,77)	(738,77)
Suma del Activo no Corriente		1.257.673,53	1.200.959,15
TOTAL DEL ACTIVO		1.430.662,30	1.872.054,20
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	8		
Obligaciones Bancarias		89.000,00	0,00
Proveedores		111.289,82	390.445,16
Desistimientos		110.867,00	68.601,34
Otros por Pagar		612,00	10.493,80
Cuentas por Pagar		231,77	0,00
Suma del Pasivo Corriente		312.000,59	469.540,30
PASIVO A LARGO PLAZO			
Anticipos Clientes	9	17.340,00	277.953,08
Suma del Pasivo a Largo Plazo		17.340,00	277.953,08
Impuestos por Pagar			27.779,45
TOTAL DEL PASIVO		329.340,59	775.272,83
PATRIMONIO			
CAPITAL Y APORTES	10		
Capital Pagado		1.000,00	1.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		1.089.830,27	1.089.830,27
Utilidades Retenidas		10.491,44	5.951,10
Suma del Patrimonio		1.101.321,71	1.096.781,37
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.430.662,30	1.872.054,20

JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 de Diciembre del 2011
 (Expresado en dólares americanos)

	Notas	2010	2011
VENTAS (Ingresos Contratos Construcción)	11	3.687.138,26	614.000,00
COSTO DE VENTAS (Costo Construcción)	12	3.673.366,85	612.175,28
Estudios		8.325,21	24.926,36
Administrativos		245.279,19	82.330,94
Promoción y Publicidad		116.134,35	31.050,90
Financieros		198.437,11	54.604,74
Construcción de Viviendas		3.018.257,39	419.262,34
Costo Terreno		86.933,60	0,00
Resultados		13.771,41	1.824,72

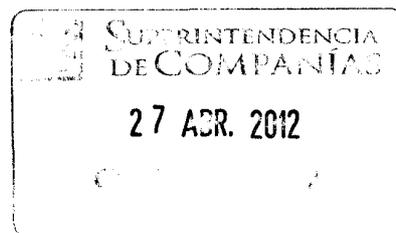
JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(Expresado en dólares americanos)

	2010	2011
CAPITAL SOCIAL		
Capital pagado	1.000,00	1.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	1.089.830,27	1.089.830,27
Utilidades Retenidas	10.491,44	14.482,85
Resultados Acumulados por NIFs		-8.531,75
Total Patrimonio	1.101.321,71	1.096.781,37

JARDICHAMI CIA. LTDA.



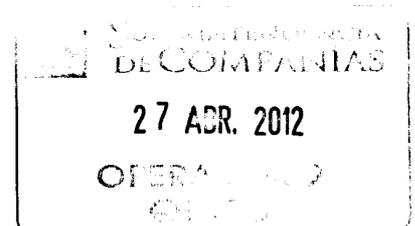
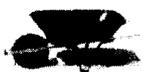
JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
 (Expresado en dólares americanos)

ESTADO DE FLUJO DE CAJA

Resultados del Ejercicio	1.824,72
Depreciación Acumulada	-0-
Flujo generado del ejercicio	1.824,72
Cambios en activos y pasivos	
Cuentas por Cobrar	-553.296,33
Obras en Proceso	-54.837,72
Activo Fijo Depreciable	46.714,38
Activo Fijo No Depreciable	10.000,00
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	551.419,67
Obligaciones Bancarias	89.000,00
Proveedores	279.155,34
Desistimientos	-42.265,66
Otros por Pagar	-9.881,80
Cuentas por Pagar	231,77
Anticipo Clientes	260.781,90
Impuestos por Pagar	-27.779,45
Caja al inicio del ejercicio	4.054,77
CAJA Y EQUIVALENTES EN EL EJERCICIO	553.296,87
Caja al final del ejercicio	3.701,92

-6-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.

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

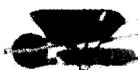
En virtud del cambio estructural monetario, dispuesto mediante la Ley 2000-4 publicada en el Registro Oficial No.34 del 13 de marzo del 2000, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió 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:

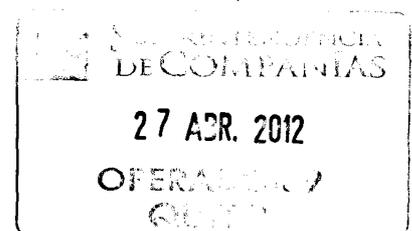
Bases de Presentación.-

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.

JARDICHAMI CIA. LTDA.



-7-



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.

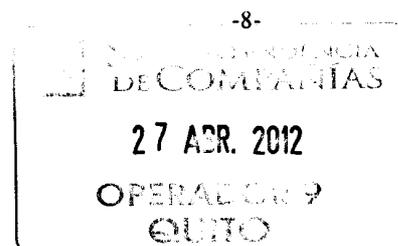
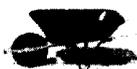
c) **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

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:

JARDICHAMI CIA. LTDA.



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**

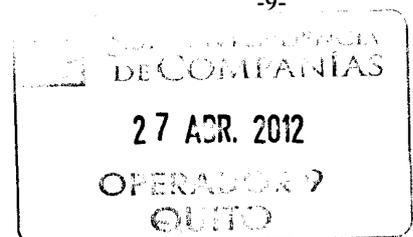
Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del balance de situación para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor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

-9-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



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.

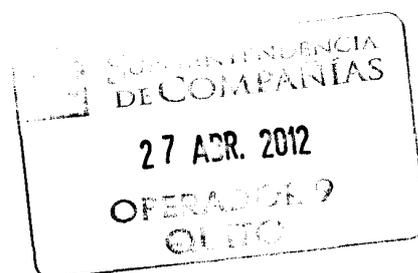
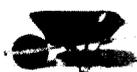
j) **Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros**

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.

-10-

JADICHAMI CIA. LTDA.



ACTIVO CORRIENTE

NOTA 3. Caja

Corresponde a valores asignados para gastos corrientes.

Detalle	Valor
Caja	0,00
Total Caja	0,00

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 2011:

Detalle	Valor
Cuenta de Integración	1.000,00
Pacífico Cte 0516473-7	2.701,92
Total Bancos	3.701,92

NOTA 5. Exigible

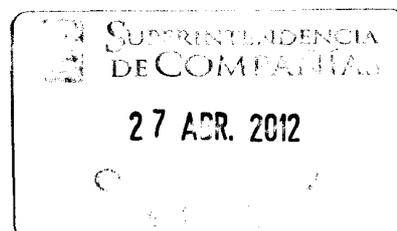
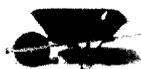
El detalle de las obligaciones al 31 de Diciembre del 2011 es el siguiente:

Detalle	Valor
Ingresos Anticipados	614.000,00
Anticipos	570,45
Cuentas por Cobrar	22.425,23
Total Activo Exigible	636.995,68

En Cuentas por Cobrar se registra \$22.425,23, siendo el valor más representativo de Edifix por \$22.425,23.

-11-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



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
Lomas	5.642,65
Estudios	3.015,88
Preliminares	616,00
Administrativos	420,32
Promoción	112,00
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	30.397,45

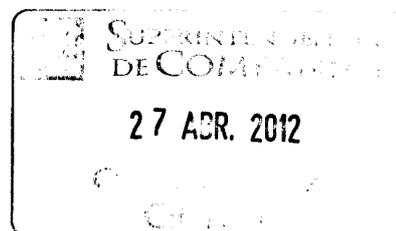
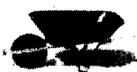
JARDICHAMI CIA. LTDA



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
Total	1.697,92
Menos Depreciación Acumulada	-738,77
Total Activo Depreciable	959,15
Activo Fijo No Depreciable	
Terreno Huertos Familiares	1.200.000,00
Total Activo Fijo No Depreciable	1.200.000,00
TOTAL ACTIVO FIJO	1.200.959,15



PASIVO CORRIENTE

NOTA 8. Pasivo Corriente

Detalle	Valor
Proveedores	390.445,16
Desistimientos	68.601,34
Otros por Pagar	10.493,80
Exigible	27.779,45
Total Pasivo Corriente	497.319,75

NOTA 9. Anticipos

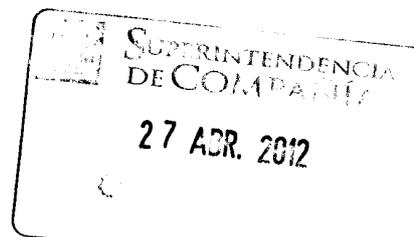
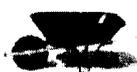
Detalle	Valor
Cientes Portal Chamizal	275.913,40
Cientes 2da Etapa	2.039,68
Total	277.953,08

NOTA 10. Patrimonio

Detalle	Valor
Capital Pagado Accionistas	1.000,00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	1.089.830,27
Resultados	4.126,38
Resultados año 2008	1.907,65
Resultados año 2010	10.750,48
Resultados NIIFs	-8.531,75
Utilidad del ejercicio 2011	1.824,72
Total Patrimonio	1.096.781,37

-14-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



VENTAS

NOTA 11. Ingresos

Detalle	Valor
Viviendas Portal del Chamizal	614.000,00
Total Ingresos	614.000,00

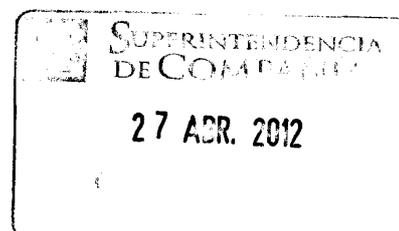
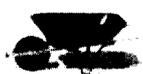
COSTO DE VENTAS

NOTA 12. Costo de Ventas

Detalle	Valor
Estudios	24.926,36
Administrativos	82.330,94
Promoción y Publicidad	31.050,90
Financieros	54.604,74
Construcción de Viviendas	419.262,34
Total Costo de Ventas	612.175,28
Resultados	1.824,72

-15-

JARDICHAMI CIA. LTDA.

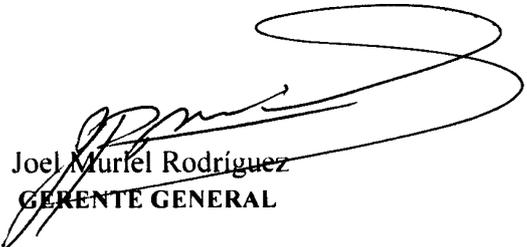


NOTAS DE INTERÉS

El 2012 va a ser un periodo parecido al 2011; en términos de crecimiento, éste será un poco menor, quizás oscilará entre 5 ó 5.5%; por ser un año electoral, seguramente va a existir celeridad en la Inversión, en las obras, y por lo tanto, salvo que hubiere una crisis importante en Europa o una afectación muy fuerte en el precio de los commodities, Ecuador tendrá un crecimiento interesante.

Lo anterior, tomando en cuenta que los inversionistas de afuera miran los niveles de seguridad, el nivel de credibilidad de las instituciones, así como las oportunidades de negocios que existen; si Ecuador no presenta oportunidades de negocios, si sigue mostrándose como un mercado pequeño, va a ver poca inversión; de ahí, que quizás un dinamismo, un disparador, sería tener acuerdos comerciales que puedan ampliar nuestros mercados, sugiere.

En consecuencia, una de las cosas que hay que hacer como País, es poner el tema de los acuerdos comerciales en la Agenda de Gobierno, aspectos que sería una buena señal para los inversionistas; en sencillo, si no hay apertura, Ecuador no va a ser un país tan interesante para las inversiones.


Joel Muriel Rodríguez
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías
Registro N° SC-RNAE-370

-16-

JARDICHAMI CIA. LTDA.

