
**JARDINES DEL CHAMIZAL
JARDICHAMI S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros de JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno determinado para la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. El auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

JARDICHAMI CIA. LTDA.

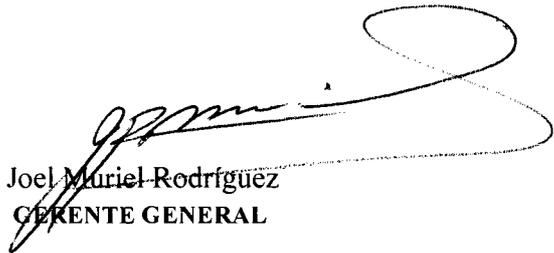
-1-



Para el estudio de auditoría se consideraron leyes, reglamentos, disposiciones de entes de control nacionales como son Superintendencias de Compañías y de Bancos, Servicios de Rentas Internas, con el propósito de que todas las operaciones realizadas por la empresa se enmarquen dentro de las normativas vigentes.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI S.A., al 31 de diciembre del 2015, 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 Internacionales de Información Financiera aplicadas uniformemente en este período y más disposiciones legales vigentes.

Quito, 18 de Abril del 2.016



Joel Muriel Rodríguez
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías
Registro N° SC-RNAE-370



JARDICHAMI CIA. LTDA.**BALANCE GENERAL****AL 31 de Diciembre del 2015**

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO CORRIENTE	Notas	2014	2015
Bancos	3	3.701,31	1.222,17
Exigible	4	1.097.440,71	1.599.280,11
Obras en Proceso	5		
Fondos en Garantía		200,00	200,00
Prados del Chamizal		10.477,79	10.477,79
Paseos del Chamizal		6.987,84	6.987,84
Lomas del Chamizal		5.110,33	5.110,33
Mirador del Chamizal		7.106,55	7.106,55
Suma del Activo Corriente		1.131.024,53	1.630.384,79
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos no Depreciables	6	945.483,86	945.483,86
Depreciación acumulada		0,00	0,00
Suma del Activo no Corriente		945.483,86	945.483,86
TOTAL DEL ACTIVO		2.076.508,39	2.575.868,65
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	7		
Proveedores		7.848,68	2.256,54
Desistimientos		49.984,00	152.701,93
Otros por Pagar		2.431,80	3.451,01
Impuestos por Pagar		846,91	8.149,63
Suma del Pasivo Corriente		61.111,39	166.559,11
Anticipos		838.321,85	1.196.687,23
TOTAL DEL PASIVO		899.433,24	1.363.246,34
PATRIMONIO			
CAPITAL Y APORTES	8		
Capital Pagado		1.000,00	1.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		1.089.830,27	1.089.830,27
Utilidades Retenidas		39.735,07	35.547,16
Suma del Patrimonio		1.130.565,34	1.126.377,43
Resultados		46.509,81	86.244,88
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.076.508,39	2.575.868,65

JARDICHAMI CIA. LTDA.

JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 de Diciembre del 2015
(Expresado en dólares americanos)

	Notas	2014	2015
VENTAS (Ingresos Contratos Construcción)	9	800.000,00	1.741.439,65
COSTO DE VENTAS (Costo Construcción)	10	753.490,19	1.705.892,49
Gastos Indirectos		38.605,18	307.810,27
Administrativos		0,00	77.181,04
Financieros		901,52	158,44
Construcción de Viviendas		713.983,49	1.293.316,73
Prados del Chamizal		0,00	27.426,01
Resultados		46.509,81	35.547,16



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 (Expresado en dólares americanos)

Capital	Aportes Socios	Ganancias Acumuladas	Resultados por Niifs	Ganancia Neta del Período	Total
1.000,00	1.089.830,27	48.266,82	8.531,75	82.056,97	1.212.622,31
1.000,00	1.089.830,27	48.266,82	8.531,75	46.509,81	1.177.075,15
1.000,00	1.089.830,27	48.266,82	8.531,75	46.509,81	1.177.075,15
				35.547,16	35.547,16
				35.547,16	35.547,16

Saldo a final del período
 Saldo Reexpresado del período anterior
 Saldo del período inmediato anterior
 Cambios del año en patrimonio
 Resultado Integral Total del año

JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares americanos)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo recibido de clientes	2.099.805,03
Efectivo pagado a proveedores	-2.109.428,45
Efectivo pagado a empleados	
Efectivo provisto por operaciones	-9.623,42
Impuesto a la renta pagado	
Otros ingresos operativos	<u>7.302,72</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-2.320,70

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo provisto por socios por aumento de capital	
Efectivo provisto por préstamos socios	
Efectivo pagado por obligaciones financieras	
Efectivo pagado por intereses de obligaciones financieras	<u>-158,44</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-158,44</u>

DISMINUCIÓN NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-2.479,14
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>3.701,31</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1.222,17



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares americanos)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
<i>Resultado del ejercicio antes de impuestos</i>	35.547,16
<i>Ajustes por ingresos y gastos que no requieren efectivo:</i>	
Depreciación de activos fijos	
Participación laboral del período	
<i>Resultados relacionados con actividades de inversión y financiamiento</i>	158,44
Utilidad en venta de activos fijos	
Gasto por intereses bancarios	<u>158,44</u>
<i>Cambios netos en capital de trabajo</i>	26.853,60
Aumento en documentos y cuentas por cobrar	
Aumento gastos pagados por anticipado	-71.291,40
Aumento en inventarios	
Aumento en cuentas por pagar	98.145,00
Aumento en obligaciones con los trabajadores	
<i>Efectivo provisto por operaciones</i>	62.559,20
Impuesto a la renta pagado	-64.897,90
Otros ingresos operativos	
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>-2.320,70</u>
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento	
Efectivo provisto por socios por aumento de capital	
Efectivo provisto por préstamos relacionados	
Efectivo pagado por obligaciones financieras	
Efectivo pagado por intereses de obligaciones financieras	-158,44
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>-158,44</u>
Disminución Neta de Efectivo y Equivalente de Efectivo	-2.479,14
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	3.701,31
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	1.222,17

-7-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.

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.

2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2015, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”.- Las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías No.08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 y No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11 emitida el 11 de octubre de 2011, las cuales establecen, entre otros temas: a) que las entidades clasificadas dentro del tercer grupo de implantación (aquellas que al 31 de diciembre de 2007 hayan reportado activos totales menores a US\$4.000.000) y que presenten en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2010, un total de activos menor a los US\$4.000.000, menos de US\$5.000.000 de ingresos anuales y que hayan tenido menos de 200 empleados como promedio del año 2010, deberán aplicar de manera obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” para PYMES”, b) se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con

-8-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” para PYMES” a partir del ejercicio económico del año 2015.

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes

a) 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.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Caja y Equivalentes de Caja.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos para el normal funcionamiento de las actividades de la compañía.

c) 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.

d) 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.

e) Ingresos diferidos

Los anticipos de clientes se reconocen como ingresos, una vez que las horas presupuestadas para el cumplimiento de contratos 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.



Instrumentos financieros:

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo, deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar.

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el balance general, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros en las siguientes categorías definidas en la NIC 39: (i) préstamos y cuentas por cobrar, (ii) pasivos financieros, según sea apropiado. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de cada categoría aplicables a la Compañía se describen a continuación:

Medición Posterior

a) Préstamos y cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura,



registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente. De acuerdo a políticas de la Compañía se considera como plazo de crédito promedio para las ventas realizadas, un plazo de 90 días.

Las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Gerencia de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar el cual ha sido establecido en base las probabilidades de recuperación en cada caso.

La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados integrales del ejercicio en que se determine su necesidad.

En opinión de la Gerencia de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de cobranza dudosa, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado.

Baja en cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos



y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.



Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros alcanzados por la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor razonable, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores de pagos. Para esta determinación la Compañía considera 90 días como plazo normal de pago. Las obligaciones financieras y otras obligaciones se valorizan al costo amortizado.

Medición posterior

Al reconocimiento inicial, La Compañía no designó pasivos financieros como al valor razonable con cambios en resultados.



ACTIVO CORRIENTE

NOTA 3. 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 2015:

Detalle	Valor
Cuenta de Integración	1.000,00
Pacífico Cte 0516473-7	222,17
Total Bancos	1.222,17

NOTA 4. Exigible

El detalle de las obligaciones al 31 de Diciembre del 2015 es el siguiente:

Detalle	Valor
Impuestos Anticipados	163,32
Cuentas con Cobrar	1.599.116,79
Total Activo Exigible	1.599.280,11



NOTA 5. Obras en Proceso

Detalle		Valor
Fondos en Garantía		200,00
Prados del Chamizal		10.477,79
Prados Seguros	951,62	
Prados Publicidad	1.700,00	
Prados Diseño Arquitectónico	7.826,17	
Paseos del Chamizal		6.987,84
Paseos Planos	3.238,48	
Paseos Diseño Arquitectónico	3.749,36	
Lomas		5.110,33
Lomas Permiso de Construcción	3.015,88	
Lomas Diseño Red Contra incendios	616,00	
Lomas Diseño Arquitectónico	1.478,45	
Mirador del Chamizal		7.106,55
Mirador Planos	3.205,21	
Mirador Diseño Arquitectónico	3.901,34	
Total Obras en Proceso		29.882,51

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA 6. Propiedad Planta y Equipo

Detalle	Valor
Terreno Huertos Familiares	945.483,86
TOTAL	945.483,86



PASIVO CORRIENTE

NOTA 7. Pasivo Corriente

Detalle		Valor
Proveedores	2.256,54	
Desistimientos	152.701,93	
Otros por Pagar	3.451,01	
Impuestos por Pagar	8.149,63	
Total Pasivo Corriente		166.559,11

Anticipos

Detalle		Valor
Clientes Portal Ch.	1.196.687,23	
Total		1.196.687,23



NOTA 8. Patrimonio

Detalle		Valor
Capital Pagado Accionistas	1.000,00	
Aporte para Futuras Capitalizaciones	1.089.830,27	
Utilidades Retenidas	35.547,16	
Resultados Acumulados por NIIFS	-8.531,75	
Resultados Años Anteriores	94.776,63	
Suma del Patrimonio		1.212.622,31



VENTAS

NOTA 9. Ingresos

Detalle	Valor
Viviendas Portal del Chamizal	1.741.439,65
Total Ingresos	1.741.439,65

COSTO DE VENTAS

NOTA 10. Costo de Ventas

Detalle	Valor
Gastos Indirectos	307.810,27
Administrativos	77.181,04
Financieros	158,44
Construcción de Viviendas	1.293.316,73
Total Costo de Ventas	1.705.892,49
Resultados	35.547,16



Utilidad Neta del ejercicio

La Utilidad del ejercicio económico del 2.015 es de \$35.547,16

