

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 2.016 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.



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 2016, 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, 05 de Junio del 2.017



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 2016
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO CORRIENTE	Notas	2015	2016
Bancos	3	1.222,17	1.143,85
Cuentas por Cobrar	4	1.599.280,11	706.191,41
Obras en Proceso	5		
Fondos en Garantía		200,00	0,00
Prados del Chamizal		10.477,79	189.313,48
Paseos del Chamizal		6.987,84	130.005,78
Lomas del Chamizal		5.110,33	71.340,86
Mirador del Chamizal		7.106,55	205.240,73
Suma del Activo Corriente		1.630.384,79	1.303.236,11
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Fijos no Depreciables	6	945.483,86	153.629,53
Inventario de Lotes		0,00	428.019,71
Suma del Activo no Corriente		945.483,86	581.649,24
TOTAL DEL ACTIVO		2.575.868,65	1.884.885,35
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	7		
Proveedores		2.256,54	5.337,53
Desistimientos		152.701,93	99.156,31
Otros por Pagar		3.451,01	0,00
Impuestos por Pagar		8.149,63	26.132,27
Cientes Portal Chamizal		0,00	8.060,00
Cientes Prados Chamizal		0,00	448.027,55
Suma del Pasivo Corriente		166.559,11	586.713,66
Anticipos		1.196.687,23	0,00
TOTAL DEL PASIVO		1.363.246,34	586.713,66
PATRIMONIO			
CAPITAL Y APORTES	8		
Capital Pagado		1.000,00	1.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		1.089.830,27	1.090.030,27
Utilidades Retenidas		35.547,16	129.872,40
Suma del Patrimonio		1.126.377,43	1.220.902,67
Resultados		86.244,88	77.269,02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2.575.868,65	1.884.885,35

JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 de Diciembre del 2016
 (Expresado en dólares americanos)

	Notas	2015	2016
VENTAS (Ingresos Contratos Construcción)	9	1.741.439,65	749.166,58
COSTO DE VENTAS (Costo Construcción)	10	1.705.892,49	671.897,56
Gastos Indirectos		307.810,27	0,00
Administrativos		77.181,04	84.230,46
Financieros		158,44	0,00
Construcción de Viviendas		1.293.316,73	562.139,59
Prados del Chamizal		27.426,01	0,00
Promoción y Publicidad		0,00	3.802,21
Costo Terreno		0,00	21.725,30
Resultados		35.547,16	77.269,02

JARDICHAMI CIA. LTDA.

-4-



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares americanos)

	Diciembre 31	
	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	(749.167)	(2.502.220)
Costo de ventas	583.865	2.389.334
Ganancia bruta	(165.302)	(112.886)
Gastos de administración	61.063	40.191
Gastos de ventas	3.802	2.983
Otros gastos	-	18.826
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	(100.437)	(50.886)
Menos:		
Gasto por impuesto a las ganancias	23.168	15.339
Utilidad neta del periodo	(77.269)	(35.547)

JARDICHAMI CIA. LTDA.

-5-



JARDICHAMI CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	Diciembre 31	
	2016 (en U.S. dólares)	2015 (en U.S. dólares)
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	769.348	2.099.805
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(708.877)	(2.190.682)
Impuestos a las ganancias pagados	(3.553)	(15.339)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(56.996)	103.737
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(78)	(2.479)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	(78)	(2.479)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año:	1.222	3.701
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año:	1.144	1.222
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo		
Utilidad (pérdida) neta	77.269	35.547
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	23.168	15.339
Cambios en activos y pasivos		-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	69.157	199.801
(Incremento) disminución en inventarios	(130.953)	59.140
(Incremento) disminución en otros activos	(3.353)	(15.339)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	3.081	(5.592)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(58.629)	111.040
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	20.182	(402.415)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	(78)	(2.479)

-6-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



JARDICHAMI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016.

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 2016, 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

-7-

JARDICHAMI CIA. LTDA.



observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” para PYMES” a partir del ejercicio económico del año 2016.

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 2016:

Detalle	Valor
Cuenta de Integración	1.000,00
Pacífico Cte 0516473-7	143,85
Total Bancos	1.143,85

NOTA 4. Cuentas por Cobrar

El detalle de las obligaciones al 31 de Diciembre del 2016 es el siguiente:

Detalle	Valor
Pagos Anticipados	706.191,41
Total Cuentas por Cobrar	706.191,41



NOTA 5. Obras en Proceso

Detalle		Valor
Fondos en Garantía		
Prados del Chamizal		189.313,48
Inventario Lote 8 Prados	181.487,31	
Prados Diseño Arquitectónico	7.826,17	
Paseos del Chamizal		130.005,78
Paseos Planos	3.238,48	
Paseos Diseño Arquitectónico	3.749,36	
Inventario Lote 9 Paseos	123.017,94	
Lomas		71.340,86
Lomas Permiso de Construcción	3.015,88	
Lomas Diseño Red Contraincendios	616,00	
Lomas Diseño Arquitectónico	1.478,45	
Inventario Lote 4 Lomas	66.230,53	
Mirador del Chamizal		205.240,73
Mirador Planos	3.205,21	
Mirador Diseño Arquitectónico	3.901,34	
Inventario Mirador Lote 10	198.134,18	
Total Obras en Proceso		595.900,85

ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA 6. Propiedad Planta y Equipo

Detalle	Valor
Inmuebles Terminados	153.629,53
TOTAL	153.629,53



Inventario de Lotes

Detalle	Valor
Inventario Lote 1	140.986,69
Inventario Lote 2	203.429,20
Inventario Lote 3	83.603,82
TOTAL	428.019,71

PASIVO CORRIENTE

NOTA 7. Pasivo Corriente

Detalle		Valor
Proveedores	5.337,53	
Desistimientos	99.156,31	
Impuestos por Pagar	26.132,27	
Cientes Portal Chamizal	8.060,00	
Cientes Prados del Chamizal	448.027,55	
Total Pasivo Corriente		586.713,66



NOTA 8. Patrimonio

Detalle		Valor
Capital Pagado Accionistas	1.000,00	
Aporte para Futuras Capitalizaciones	1.090.030,27	
Utilidades Retenidas	27.551,24	
Resultados Acumulados por NIIFS	102.321,16	
Suma del Patrimonio		1.220.902,67

VENTAS

NOTA 9. Ingresos

Detalle	Valor
Viviendas Portal del Chamizal	749.166,58
Total Ingresos	749.166,58



COSTO DE VENTAS

NOTA 10. Costo de Ventas

Detalle		Valor
Administrativos		84.230,46
Honorarios	9.928,00	
Agua, Luz, Teléfono	2.042,75	
Papelería	62,00	
Seguros	8.125,00	
Trámites Legales y Judiciales	15.255,96	
Contribución Super Compañías	6.568,65	
Contribución Utilidades	2.191,84	
Trámites Municipales	14.163,34	
Gastos Bancarios	45,98	
Gasto Impuesto a la Renta	23.167,72	
Multas, Devoluciones	2.679,22	
Promoción y Publicidad		3.802,21
Construcción de Viviendas		562.139,59
Lote 7 Etapa Ca 01-35	562.139,59	
Costo Terreno		21.725,30
Total Costo de Ventas		671.897,56
Resultados		77.269,02

Utilidad Neta del ejercicio

La Utilidad del ejercicio económico del 2.016 es de \$77.269,02

