

JRL SUDAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (Expresados en miles de USDolares)

ACTIVOS	NOTAS	AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO
		2012	2011	01 2011
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y Equivalente de Efectivo		38	81	5
Activos Financieros mant.hasta el vencimiento		-	99	
Cuentas por cobrar Comerciales y otras Cuentas por cobrar	5	150	39	3
Obras en Construccion	6	630	258	664
Activos por Impuestos Corrientes	8	75	32	11
Total Activos Corrientes		893	509	683
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad Planta y Equipo	9	-	424	-
Total Activo no Corriente		-	424	-
TOTAL ACTIVOS		893	933	683
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Obligaciones Bancarias	10	225	280	-
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar	11	88	34	22
Pasivos por impuestos Corrientes	12	54	29	10
Provisiones	13	3	2	1
Otras Obligaciones Corrientes	14	449	-	647
Total Pasivos Corrientes		819	345	680
PASIVO NO CORRIENTE				
Otros Pasivos		55	578	-
Total Pasivo no Corriente		55	578	

Total Pasivos		<u>874</u>	<u>923</u>	<u>680</u>
 PATRIMONIO	16			
Capital Social		2	2	2
Resultados Acumulados		<u>17</u>	<u>8</u>	<u>1</u>
Total Patrimonio		<u>19</u>	<u>10</u>	<u>3</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>893</u>	<u>933</u>	<u>683</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en miles de USDolares)

	NOTAS	2012	2011
INGRESOS	17	752	579
COSTO DE VENTAS	18	<u>727</u>	<u>549</u>
UTILIDAD BRUTA		25	30
 Ingresos Financieros	19	2	1
Gastos de Administracion y Ventas	18	(1)	(17)
Costos Financieros	18	(2)	(2)
Participacion trabajadores	12	(3)	(2)
Impuesto Renta	12	<u>(10)</u>	<u>(3)</u>
Resultado Neto del Ejercicio		11	7

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en miles de USdolares)

	Capital Social	Reserva Legal	Otros resultados Integrales	Resultados Acumulados	Total
Saldos a Enero 01 del 2011	2	-	-	1	3
Utilidades Año 2011				7	7
Saldos a Diciembre 31 del 2011	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>10</u>
Utilidad del año 2012				9	9
Saldos a Diciembre 31 del 2012	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>19</u>

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en miles de USdolares)

	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	1.200	558
Pagos a Proveedores y Empleados	(1.183)	(817)
Intereses Pagados	(2)	(2)
Intereses Recibidos	-	1
Impuesto a la Renta	(3)	-
Otras Entradas (Salidas) Efectivo Neto	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo Neto de Efectivo proveniente de Actividades de Operación	<u>12</u>	<u>(260)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Venta/(Adquisicion) Propiedad planta y equipo Neto	423	(423)
Otras Entradas/(salidas) efectivo	<u>99</u>	<u>(99)</u>
Flujo Neto de Efectivo proveniente de Actividades de Inversion	<u>522</u>	<u>(522)</u>

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Financiación por Prestamos	(55)	858
Dividendos Pagados	-	-
Otras Entradas/(salidas) efectivo	<u>(523)</u>	<u>-</u>
	<u>(578)</u>	<u>76</u>

EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

(Disminucion)/Incremento Neto en Efectivo y sus equivalentes	(44)	76
Saldo Inicio del Año	<u>81</u>	<u>5</u>
Saldo Final del Año	<u><u>35</u></u>	<u><u>81</u></u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL

JRL Sudamericana de Construcciones S.A., esta constituida en Ecuador y su actividad principal es la Construcción de Obras Civiles, casas y departamentos.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Estado de Cumplimiento

Los Estados Financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para PYMES.

Los Estados financieros al 01 de Enero del 2011, como el del 31 de diciembre del mismo año, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados como parte del proceso de conversión a NIIF, para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los Estados Financieros de JRL Sudamericana de Construcciones S.A., al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, en el Ecuador (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos a las NIIF, así como define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera.

Estos estados Financieros presentan razonablemente la posición financiera de JRL Sudamericana de Construcciones S.A. Al 31 de diciembre del 2012, así como sus resultados de las operaciones y el flujo de efectivo por dicho año.

A continuación se describen las principales políticas contables, adoptadas en la preparación de los Estados Financieros.

2.2 Bases de preparación

Los Estados Financieros, de JRL Sudamericana de Construcciones S.A., comprenden la Situación Financiera al 01 de enero del 2011 (año de transición), al 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los Resultados Integrales, cambios en el Patrimonio y de flujos de efectivo preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

2.3 Efectivo y Equivalente de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las Cuentas por Cobrar Comerciales y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable e incluyen provisiones para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de su análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en Activos Corrientes, si su vencimiento es hasta a 12 meses plazo de la fecha del Estado de Situación Financiera, si su plazo es mayor al señalado se registraran como activos no corrientes.

2.5 Inventarios

Los inventarios que son las Obras en Curso o Proyectos en Construcción están valuados a costo promedio de adquisición, los cuales no exceden a su valor neto de realización, en caso de existir diferencia se realizaría el ajuste respectivo

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registradas al costo de adquisición menos la depreciación acumulada.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición, más todos los costos relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputaran a resultados, en el periodo en que se produzcan

METODO DE DEPRECIACION, VIDA UTIL Y VALORES RESIDUALES

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, En función de la vida útil.

La compañía no considera el valor residual de los activos fijos, para la determinación del cálculo de la depreciación, y la diferencia entre el valor de venta y el costo en libros se reconoce como Ingresos en el periodo en que se sucedan.

2.7 Obligaciones Bancarias

Las Obligaciones Bancarias son pasivos financieros que son registrados a su valor razonable, el valor de los costos que estas cuentas generan son registradas en los resultados del ejercicio que se generen.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivos corrientes si su vencimiento es dentro de los próximos 12 meses desde la fecha del Estado de Situación Financiera, caso contrario se considerara como obligaciones no corrientes.

2.8 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son registradas a su valor razonable.

2.9 Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable o tributaria, registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y partidas que no son gravable o deducibles.

El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo y restando los anticipos que por este concepto le retienen a la compañía en el periodo corriente.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y Bonificación por Desahucio

Los costos de los beneficios a los empleados deben ser reconocidos cuando se devengan, independiente del momento del pago.

El costo de los beneficios definidos (Jubilación Patronal y bonificación por desahucio) es determinado por el método actuarial del "Método Actuarial del Costeo de Crédito Unitario Proyectado" con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación, reconociendo a resultados en el año que se determinen.

La empresa no dispone de estas provisiones a la fecha.

2.10.2 Participación a trabajadores

JRL Sudamericana de Construcciones S.A., reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables, de acuerdo a disposiciones legales.

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial de la empresa pueda otorgar.

2.11.1 Ingresos por Intereses

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento.

2.12 Costo y gastos

Los Costos y gastos se registran al costo histórico; y se reconocen, a medida que son incurridos, independientes de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensaciones de saldos y transacciones

Como norma general en los estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto de 2006 la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. Por otro lado, mediante Resolución ADM.08199 de fecha 03 de julio de 2008, la Superintendencia ratificó el cumplimiento de la Resolución del año 2006. En vista de la complejidad de las Normas Internacionales, se emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 el día 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de ese año, mediante la cual se estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, correspondiendo para la compañía JRL Sudamericana de Construcciones S.A., en particular el Grupo 3 de implementación; el cual tiene como período de transición el año 2011 y aplicación integral de las normas en cuestión a partir del 1 de enero de 2012.

Por su parte, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 emitida el 12 de Enero de 2011, modificó la resolución anteriormente descrita ordenando principalmente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes en aquellas compañías con activos inferiores a US\$4,000,000, ventas inferiores a US\$5,000,000 y que cuenten con menos de 200 empleados; siempre que las mismas no participen en el Mercado de Valores o sean constituyentes u originadores de un contrato de Fideicomiso.

Conforme a estas resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2011 la compañía, preparo sus estados financieros de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y a partir del 01 de enero del 2012 los estados financieros son preparados de acuerdo a NIIF.

De lo antes anotado, la compañía definió como su periodo de transición a las NIIF, el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 012 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados Financieros.
- La incorporación de un nuevo Estado Financiero, el estado de Resultado Integral; y ,
- Un incremento significativo de la información induida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF, sobre la situación financiera, resultado integral y flujo de efectivo previamente informados a JRL Sudamericana de Construcciones S.A..

3.1.1 Conciliación del Patrimonio Neto al 01 de enero del 2011

	31-Dic-10	01-Ene-11
SALDO DEL PATRIMONIO	2.000	3.193
Exceso de Valoracion Cuentas de Efectivo (1)	(27)	
Exceso de valoracion Otras cuentas por cobrar (2)	(4.038)	
Exceso de valoración Credito tributario (3)	(9)	
Revaluación Cuentas por Pagar (4)	5.267	

(1) Revisada las cuentas equivalentes al efectivo, existe un valor de Caja Chica, que significa gastos no determinado

(2) Identificadas las fechas de vencimiento de las cuentas por cobrar y los pagos efectivizados, comparados con la política respectiva se determino una diferencia no respaldada

(3) Revisado el movimiento, las declaraciones respectivas, existe una diferencia entre lo declarado y lo registrado

- (4) Se Reviso las fechas de las facturas, los pagos posteriores y se determino que estas deudas no califican como obligaciones de la empresa

4. Estimaciones y Juicios Contables

En la aplicación de las políticas contables de la compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

4.1 Deterioro de Activos

A la fecha de cierre, o cuando sea necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Durante el año 2012, JRL Sudamericana de Construcciones S.A., provisiono deterioro en las cuentas por cobrar de años anteriores al 2010, que todavía tienen saldos y tienen una alta probabilidad de no cobrarse.

4.2 Vida útil de propiedades, planta y equipo

La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo al final de cada periodo anual. JRL Sudamericana de Construcciones S.A., no ha cambiado la vida útil de las propiedades, planta y equipo a la fecha.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

(expresado en miles de USD)	AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO 01
	2012	2011	2011
Cuentas y documentos por cobrar clientes norelacionados	20	20	-
Otros Cuenta por Cobrar	130	19	3
TOTAL	<u>150</u>	<u>39</u>	<u>3</u>

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de clientes locales representan los saldos por cobrar por ventas de equipos y servicios a nuestros clientes a nivel nacional

6. Inventarios

(expresado en miles de USD)	AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO 01
	2012	2011	2011
Obras en Construcción	630	258	664
	<u>630</u>	<u>258</u>	<u>664</u>

Las Obras en Construcción es la suma de la mano de obra materiales y servicios de terceros, así como los costos administrativos y financieros del Proyecto Palermo en ejecución

8. Activos por impuestos Corrientes

(expresado en miles de USD)	AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO 01
	2012	2011	2011
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	75	32	11
Total	<u>12</u>	<u>89</u>	<u>4</u>

Los valores corresponden al crédito tributario originado en la diferencia a favor de la empresa por el IVA cobrado en ventas contra el IVA pagado por las compras y los servicios.

9. Propiedades, planta y equipo

Saldos	TERRENOS
01/01/2011	-
ADQUISICIONES	424
VENTAS	-
SALDO AL	
31/12/2011	424
ADQUISICIONES	-
VENTAS	424
SALDO	
31/12/2012	<u>-</u>

El terreno que en el año 2011 apareció como parte del activo fijo de la empresa, no era más que el terreno donde se desarrolla el proyecto en ejecución Palermo, que al declararse como propiedad horizontal, forma parte de costo del proyecto.

10. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de esta cuenta representa al préstamo con bancos locales, otorgados y con vencimiento al 23 de noviembre del 2013, a una tasa del 14%. Durante el año 2012 la compañía ha registrado en resultados los costos generados por estas obligaciones.

Este préstamo vigente al 31 de diciembre del 2012 fue concedido con garantías personales de los socios y , contra activos de la empresa

11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

(expresado en miles de USD)		AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO
		2012	2011	01 2011
Locales		88	34	22
	TOTAL	<u>88</u>	<u>34</u>	<u>22</u>

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo de incluye valores por pagar a proveedores locales y debidamente respaldados con facturas

12. Pasivos por Impuestos corrientes

(expresado en miles de USD)		AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO
		2012	2011	01 2011
Impuestos Retenidos		43	26	10
Impuesto a la renta		11	3	-
	TOTAL	<u>54</u>	<u>29</u>	<u>10</u>

Los impuestos retenidos son los que en la operación de la empresa y por mandato de la Ley, la compañía tiene que retener a sus proveedores y deben liquidarse en el mes inmediato superior

a. Movimientos de la provisión de impuesto a la renta

Saldo Inicial al 01 de enero del 2012	3
Pago de Impuesto a la renta año anterior	(3)
Gasto del Impuesto a la renta corriente	<u>11</u>
Saldo por Pagar	11

El anticipo de impuesto a la renta se paga en los meses de julio y septiembre del 2012, de acuerdo a lo que exige la Ley

Hasta le fecha de 27 de marzo del 2013, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años anteriores, por lo cual dichos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones sobre los cuales podría existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos, gastos no deducibles y otros.

13. Provisiones

(expresado en miles de USD)		AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO
		2012	2011	01 2011
Provisiones por beneficios de ley a empleados		-	-	1
Participación trabajadores por pagar del ejercicio		<u>3</u>	<u>2</u>	-
		<u>3</u>	<u>2</u>	<u>1</u>

JRL Sudamericana de Construcciones S.A., reconoce la participación de los trabajadores en la utilidad de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables, de acuerdo a disposiciones legales.

14. Otras Obligaciones Corrientes

(expresado en miles de USD)	AL 31 DE DICIEMBRE		ENERO
	2012	2011	01 2011
Otros Prestamos	-	-	646
Anticipos de clientes	449	-	1
Total	<u>449</u>	<u>-</u>	<u>647</u>

Las cuentas de anticipos, corresponden a los abonos que los clientes realizan a la empresa como parte inicial para la firma de minutas en la compra de las casas

16. PATRIMONIO

a. Capital Social

El capital social autorizado y pagado, corresponde a 2.000 acciones con un valor nominal de USD\$ 1.00 cada una

b. Reserva legal

De acuerdo a la Ley de Compañías, por lo menos el 10% de la utilidad anual debe ser asignado para la reserva legal, con un máximo del 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para repartirla, pero si puede ser capitalizada.

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía no tiene asignada ningún valor por este concepto

17. Ingresos operacionales

La compañía, tiene como objeto social principalmente el de construir obras civiles casa y departamentos, desde el año 2011 JRL Sudamericana de Construcciones está construyendo el PROYECTO PALERMO, cuyas casas está vendiendo, los ingresos obtenidos son por este concepto.

18. Costos de Ventas y Gastos

Representan los costos y gastos incurridos necesarios para la operación normal de la empresa, que inducen el costo de materiales comprados a terceros, mano de obra y demás gastos de construcción indirectos

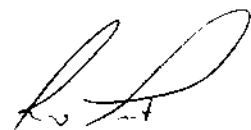
19. Ingresos financieros

Para la optimización de los recursos financieros, se estableció a principios del año 2012 con la Mutualista Pichincha un depósito de inversión, resultado de esto tenemos ingresos financieros, que nos ayuda a mantener el poder adquisitivo de nuestros saldos en caja.

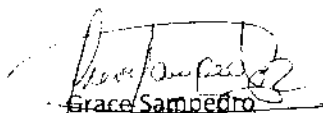
20. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entres el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se han producido eventos que en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados financieros adjuntos.

Atentamente,



Ricardo Pinto
GERENTE GENERAL


Grace Sampedro
CONTADOR GENERAL