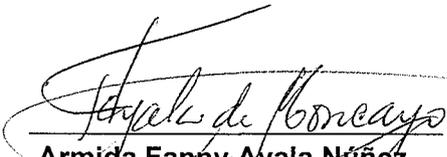
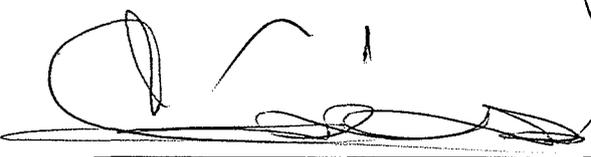


CONSTRUCTORA INMOBILIARIA JENNY S. A.

BALANCE GENERAL

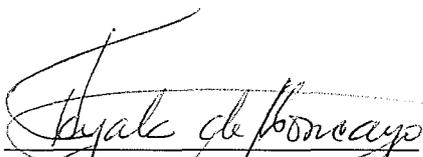
	Notas	2012	2011
ACTIVOS		576.111,77	1.247,87
Activos Circulantes		608,39	757,28
Caja - Bancos	3	431,59	657,28
Caja Chica	3	100,00	100,00
Anticipo de Impuesto a la Renta	4	76,80	-
Propiedad Planta y Equipos		575.503,38	490,59
Propiedad Planta y Equipos	5	1.075.464,58	500.451,79
(-) Depreciación Acumulada de propiedad planta y equipo	5	499.961,20	499.961,20
PASIVOS		185,99	373,87
PASIVOS CORRIENTES		185,99	373,87
Cuentas por pagar	6	165,42	315,42
Participación de Trabajadores por Pagar	7	8,93	24,77
Impuesto a la Renta Empresarial por Pagar	8	11,64	33,68
PATRIMONIO		575.925,78	874,00
CAPITAL		575.812,79	800,00
Capital Social	9	800,00	800,00
Superávit por revaluación de propiedad planta y equipo	10	575.012,79	-
RESULTADOS	11	112,99	74,00
Resultado del Periodo anterior		74,00	-
Utilidad - Pérdida del ejercicio		38,99	106,66
Pérdidas Acumuladas		0,00	-32,66
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		576.111,77	1.247,87


Armida Fanny Ayala Núñez
 REPRESENTANTE LEGAL


Víctor Manuel Cassinelli Castrellón
 CONTADOR
 Registro Prof.: 1507

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA JENNY S. A.
ESTADO DE RESULTADOS

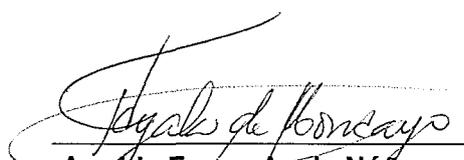
	Notas	2012	2011
Rentas Operacionales		2.070,00	5.490,00
Arriendos ganados	12	2.070,00	5.490,00
Gastos Operacionales			
Servicios básicos	13	765,10	1.146,00
Agua		765,10	564,00
luz		-	495,00
teléfono		-	87,00
Otros Gastos	13	1.245,34	4.178,89
Impuestos prediales		1.026,00	998,89
Mantenimiento y limpieza		120,00	2.180,00
Otros gastos		99,34	1.000,00
Total Gastos Operacionales		2.010,44	5.324,89
Utilidad - Perdida antes de participación e Impuestos		59,56	165,11
(-) Participación de Trabajadores		8,93	24,77
Utilidad Imponible		50,63	140,34
(-) Impuesto a la Renta Empresarial		11,64	33,68
Utilidad - Perdida Neta del ejercicio		38,99	106,66


Armida Fanny Ayala Núñez
REPRESENTANTE LEGAL


Víctor Manuel Cassinelli Castrellón
CONTADOR
Registro Prof.: 1507

**ESTADO NO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2012**

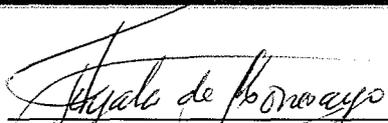
	Capital Social	Propiedad planta y equipo	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
Saldo a enero 1, 2011	800,00	-		800,00
Utilidades de años anteriores	-	-	-	-
Utilidad del año	-	-	74,00	74,00
Otro Resultado Integral	-	-	-	-
Saldo a Diciembre 31, 2011	800,00	-	74,00	874,00
Utilidad del año	-	-	38,99	38,99
Utilidades de años anteriores	-	-		-
Otro Resultado Integral		575.012,79		
Saldo a Diciembre 31, 2012	800,00	575.012,79	112,99	575.925,78

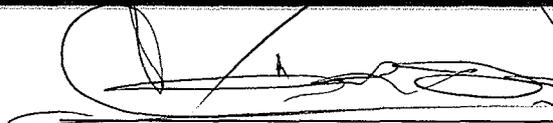

Armida Fanny Ayala Núñez
 REPRESENTANTE LEGAL


Víctor Manuel Cassinelli Castellón
 CONTADOR
 Registro Prof.: 1507

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA JENNY S.A.	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	SALDOS BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DÓLAR EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-225,69
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-225,69
Clases de cobros por actividades de operación	2070
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2070
Clases de pagos por actividades de operación	-2035,21
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-2010,44
Pagos a y por cuenta de los empleados	-24,77
Impuestos a las ganancias pagados	-33,68
Otras entradas (salidas) de efectivo	-226,8
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	575012,79
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	575012,79
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-575012,79
Otras entradas (salidas) de efectivo	-575012,79
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DÓLAR EFECTIVO	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-225,69
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	757,28
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	531,59

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	59,56
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-58,45
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-33,68
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-24,77
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-226,8
(Incremento) disminución en otros activos	-76,81
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-149,99
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-225,69


Armida Fanny Ayala Núñez
 REPRESENTANTE LEGAL


Víctor Manuel Cassinelli Castrellón
 CONTADOR
 Registro Prof.: 1507

COMPAÑÍA CONSTRUCTORA INMOBILIARIA JENNY

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

NOTA 1 – OPERACIONES

Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida el 21 de Octubre de 1977 y fue inscrita en Registro mercantil el 14 de diciembre de 1977, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, en la actualidad su actividad es la de alquiler de departamentos y oficinas.

Posee tres accionistas quienes se los detallan a continuación

B: NÓMINA DE SOCIOS O ACCIONISTAS

Cédula/RUC/Pasaporte	Apellidos y Nombres Completos	Nacionalidad	Acciones o Aportaciones VALOR TOTAL
0900755836	AYALA NUÑEZ ARMIDA FANNY	ECUATORIANA	\$ 640,00
0904594769	MONCAYO AYALA FANNY MARIA	ECUATORIANA	\$ 80,00
0904594777	MONCAYO AYALA JENNY PATRICIA	ECUATORIANA	\$ 80,00

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados de forma explícita y sin reserva de conformidad y con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Las conciliaciones de NEC a NIIF por el ejercicio económico del año 2011 (periodo de transición), las mismas que fueron registradas por la Compañía con fecha 1 de enero del 2012, fueron preparadas de acuerdo y tal como se define en la Sección 35 de las NIIF para las Pymes (Transición a la NIIF para las Pymes)

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de la entidad al 31 de diciembre del 2012, también los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del 2011 con los del año 2012, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones en los estados financieros del año 2011.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye efectivo en caja y depósitos en bancos de libre disponibilidad, neto.

c) Anticipo de Impuesto a la renta –

Valor por las retenciones que nos realizaron anticipadamente podemos decir que es una provisión para impuesto a la renta.

d) Propiedades, planta y equipo -

Se muestra al costo histórico y valor revaluado de acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

La depreciación anual se reconoce como gasto o costo de otro activo, y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida útil indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación:

Conceptos	Años
Edificios	30
Maquinaria y equipo	15
Unidades de transporte	05
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	04

e) Documentos y Cuentas por Pagar -

Son los valores pendientes del ejercicio anterior que se adeuda a uno u otro acreedor por concepto de algún mantenimiento de o reparación en las propiedades.

Todos los pagos se realizaran conforme lo pactado con los acreedores, lo cual se debe reflejar en el respectivo compromiso de pago aplicando el correspondiente procedimiento.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

f) **Participación de los trabajadores en las utilidades -**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

g) **Impuesto a la Renta por Pagar –**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% aplicable a las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2011. La Compañía calculó la provisión para impuesto del año 2012 a la tasa del 23%.

h) **Capital Social –**

La cuenta de capital suscrito, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, reservas patrimoniales y aportaciones que realicen los accionistas para aumento del capital, debidamente soportado con la respectiva acta de la Junta General de Accionistas. La misma que debe ser elevada a escritura pública, tal como lo dispone la Ley de Compañías.

i) **Superávit de Propiedad planta y Equipo por revaluación –**

Cuenta de patrimonio por la revaluación de los activos de propiedad planta y equipo al costo de mercado actual no afectara al capital social.

j) **Resultado –**

Las cuentas Ganancia o Pérdida Neta del periodo, únicamente se afectará con remanentes del ejercicio, después de la depuración tributaria y provisión legal respectiva.

Las cuentas de utilidades o pérdidas acumuladas se deberán registrar por separado y en anexo por año, el soporte contable será mediante acta de la Junta General de Accionistas.

k) **Reconocimientos de los ingresos -**

Se registran de acuerdo a la base del devengado, de conformidad con lo que establece la Sección 23 de la NIIF para Pymes.

Todos los ingresos cobrados por cualquier rubro a los que hace mención el catálogo de cuentas, se depositarán en las cuentas bancarias de la entidad.

Por todo monto recibido se emitirá un documento soporte de dicho ingreso, sea pre impreso o emitido por el sistema, numerado secuencialmente y haciendo referencia inequívoca con todos los detalles que lo motivo.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

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.

I) Reconocimientos de los gastos -

El contador, será responsable de registrar correcta y oportunamente los gastos operacionales.

Todos los pagos y gastos deberán ser autorizados por la gerencia general o por un funcionario delegado por la gerencia; dicho proceso deberá contar previamente con el visto bueno de verificación que se han seguido todos los procedimientos apropiados y verificando.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS EXPRESADOS EN MILES DE DOLARES.

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Caja		531,59	(1)
		531,59	

(1) Corresponden principalmente a valores que se manejan en efectivo.

NOTA 4 – ANTICIPO DE IMPUESTO ALA RENTA

Anticipo de impuesto a la Renta		76,80	(1)
		76,80	

(1) Corresponden valores retenidos anticipadamente por retención en la fuente.

NOTA 5 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Edificios	1.074.164,58		
Muebles y enseres	600,00		
Equipos de Computación	700,00		
Total Propiedad planta y equipo	1.075.464,58		
Menos : Depreciación acumulada	498.961,20	(2)	
Al 31 de diciembre comprende 2012:		(1)	576.503,38

(1) Incluye US\$ 576 203,38 que comprende Edificios, Muebles y Enceres, Equipos de Computación.

(2) Incluye los cargos por depreciación por los activos US\$ 498 961,20.

NOTA 6 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR - OTROS

Cuentas por Pagar	165.43	(1)
	165.43	

(1) Corresponde a valores pendientes de pago por concepto varios conceptos de mantenimientos y servicios.

NOTA 7 – PARTICIPACION DE TRABAJADORES.

Comprende el 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer por concepto de participación laboral, en el a diciembre del 2012 le corresponde por utilidad a los trabajadores \$ 11,64.

NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA

A la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de diciembre del 2012), los valores correspondientes por concepto de provisión del impuesto que fue aplicable a las utilidades por valor de \$ 8,93.

NOTA 9 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal de un dólar cada una.

NOTA 10 – SUPERAVIT POR REVALUACION

Comprende valores por la revaluación de los edificios al costo actual, a diciembre del año 2012, se revalúan los activos no corrientes propiedad planta y equipo, según las NIIF, su valor asciende a \$ 575 012,79

NOTA 11 – RESULTADOS

Por su naturaleza se determina utilidades se registran por separado, al 31 de diciembre de 2012 existe un saldo de utilidades acumuladas de \$112,98.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

Un resumen de los ingresos y gastos operativos en los estados financieros es como se determina de la siguiente forma

NOTA 12 – LOS INGRESOS

Rentas Operacionales		2011	2012
1	Ingresos Operacionales por Alquiler	5.040,00	2.070,00
Total Ingresos		5.040,00	2.070,00

Durante el año 2011 y 2012:

- Los ingresos de actividades operativas corresponden a la prestación de servicios por alquiler de oficinas.

NOTA 13 – LOS GASTOS

Otros Gastos		2011	2012
1	Servicios básicos	1.146,00	765,10
2	Impuestos	998,89	1.026,00
3	Mantenimiento y limpieza	2.180,00	120,00
4	Varios	1.000,00	99,34
Total Gastos.		5.324,89	2.010,44

- Los Gastos de actividades operativas, están dados por los servicios básicos impuestos, mantenimientos y limpieza, y varios

NOTA 14 – ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la entidad preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC). Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la entidad deben ser preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF para PYMES el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF para PYMES 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 incluida en las notas a los estados financieros.

14.1 Impactos a los Estados Financieros.-

Se analizaron partidas por partidas de los estados financieros cerrados bajo NEC al 31 de diciembre del año 2011, para que tal como se establece en el párrafo 35.7 de la sección 35 de la NIIF para las Pymes, se proceda a:

- (a) reconocer todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por la NIIF para las PYMES;
- (b) no reconocer partidas como activos o pasivos si esta NIIF no permite dicho reconocimiento;
- (c) reclasificar las partidas que reconoció, según su marco de información financiera anterior, como un tipo de activo, pasivo o componente de patrimonio, pero que son de un tipo diferente de acuerdo con esta NIIF;
- (d) aplicar esta NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos.

Del análisis de las partidas se determinó que fue necesario realizar ajustes a las partidas de Propiedad Planta y Equipo; se procedió a registrar los nuevos importes ya que los saldos registrados bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, No se presentaban a su valor razonable y no guardaban coherencia con los saldos que se deben presentar bajo las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

14.2 *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 para PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados:

NOTA 15 – CONTINGENCIAS.

Durante diciembre del 2012 y enero del 2013, los asesores legales de la Compañía informaron que no existían juicios legales por atender.

NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de enero de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 17 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, en la preparación de los estados contables, se utilizan estimaciones para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que se registran en la contabilidad. Los valores actuales o de mercado podrían diferir de dichas estimaciones.

NOTA 18 - COMPROMISOS

Conseguir que la empresa obtenga mayores Ingresos y por consiguiente mejores resultados, participar en varios concursos públicos y privados de ofertas y licitaciones



Armida Fanny Ayala Nuñez
REPRESENTANTE LEGAL



Víctor Cassinelli Castrellón
CONTADOR
Registro Prof.: 1507