



Quito, 10 de Junio del 2010

Señores

Superintendencia de Compañías

Presente

De mi consideración:

Adjunto el informe de auditoria externa de la CONSTRUCTORA JACOME LOVATO CONSTRUCTORES JL & A CIA. LTDA con el RUC 1792019532001 (expediente 154483-2006) correspondiente al año 2009.

Con este informe doy cumplimiento a todas las observaciones emitidas por ustedes y solicito se elabore el certificado favorable de estar al día con las obligaciones.

Atentamente,

CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL  
& A CIA. LTDA.

Arq. Ramiro Jácome L.

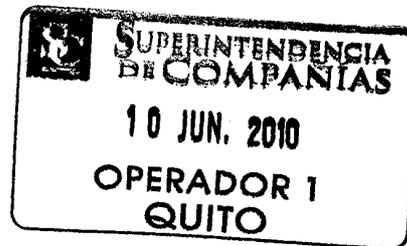
Gerente General Constructora Jácome Lovato

CI 1702196336



**CONSTRUCTORA JÁCOME LOVATO  
ARQUITECTOS JL & A CIA. LTDA.**

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA  
POR EL AÑO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009**



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los señores Accionistas de  
CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CÍA. LTDA.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CÍA. LTDA., que comprenden el balance general al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008 no han sido auditados, se presentan únicamente con propósitos informativos.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. 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 carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

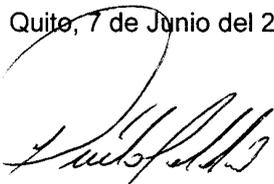
3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta 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 de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 mi opinión de auditoría.

## Opinión

4. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

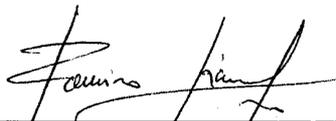
Quito, 7 de Junio del 2010



Dr. Danjlo Calderón C.  
SC-RNAE 350  
C.P.A. No. 22.257

**CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
**(Expresados en US Dólares)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja-Bancos	3	4.662,00	61.065,65
Impuestos Anticipados	4	10.489,16	-
Inmuebles Terminados	5	269.808,50	-
Anticipo Proveedores		-	30.608,18
Pagos Anticipados		-	42.142,44
Obras en Proceso		-	1.325.026,10
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>284.959,66</b>	<b>1.458.842,37</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos Fijos	6	88.233,25	14.620,70
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>88.233,25</b>	<b>14.620,70</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>373.192,91</b>	<b>1.473.463,07</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones Bancarias	7	118.074,00	500.000,00
Obligaciones Tributarias	8	11.668,39	600,14
Obligaciones Patronales	9	6.983,93	-
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>136.726,32</b>	<b>500.600,14</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>			
Préstamos accionistas	10	56.000,00	226.518,45
Anticipo Clientes		-	741.344,48
<b>Total Pasivo Largo Plazo</b>		<b>56.000,00</b>	<b>967.862,93</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>192.726,32</b>	<b>1.468.463,07</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	11	5.000,00	5.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		145.784,90	-
Reserva Legal		1.484,08	-
Utilidad neta del Ejercicio		28.197,61	-
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>180.466,59</b>	<b>5.000,00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>373.192,91</b>	<b>1.473.463,07</b>

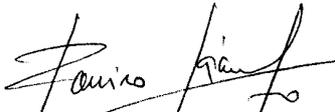
  
 Arq. Ramiro Jácome L.  
 Gerente General

  
 CPA Galo Sarabia R.  
 Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**(Expresado en US Dólares)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas	12	1.362.523,50	-
Costo de Producción	12	(1.246.333,15)	-
Margen Bruto		<u>116.190,35</u>	-
Ingresos no Operacionales		<u>14.359,82</u>	-
<b>Utilidad Bruta</b>		<u><b>130.550,17</b></u>	-
<b>GASTOS</b>			
Gastos de Administración	13	28.929,35	-
Gastos de Ventas	14	6.329,50	-
Gastos Financieros		48.731,80	-
<b>Total Gastos Operacionales</b>		<u><b>83.990,65</b></u>	-
<b>UTILIDADES ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS</b>		<u><b>46.559,52</b></u>	-
Participación Trabajadores		(6.983,93)	-
Impuesto a la Renta		(9.893,90)	-
Reserva Legal		(1.484,08)	-
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>		<u><b>28.197,61</b></u>	-

  
 Arq. Ramiro Jacome L.  
 Gerente General

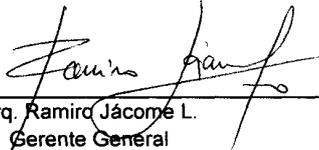
  
 CPA Galo Sarabia R.  
 Contador

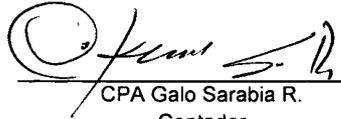
Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CIA. LTDA.**

**ESTADO DE MOVIMIENTO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009  
(Expresado en US dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldos al 31/12/2008	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00
Utilidad neta				28.197,61	28.197,61
Apropiación utilidad año 2009			1.484,08		1.484,08
Aporte socio Arq. Ramiro Jácome		88.233,25			88.233,25
Compensación ctas. por pagar Arq. R. Jácome		57.551,65			57.551,65
<b>Saldos al 31/12/2009</b>	<b>5.000,00</b>	<b>145.784,90</b>	<b>1.484,08</b>	<b>28.197,61</b>	<b>180.466,59</b>

  
Arq. Ramiro Jácome L.  
Gerente General

  
CPA Galo Sarabia R.  
Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CIA. LTDA.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresados en US dólares)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Utilidad (Pérdida) del año	28.197,61	-
Depreciación del Activo Fijo	-	3.518,80
(Aumento)-Disminución en Activos:		
Inventarios	(269.808,50)	-
Impuestos Anticipados	(10.489,16)	5.490,58
Anticipo Proveedores	30.608,18	(30.608,18)
Activos Pagados por Anticipado	42.142,44	(42.142,44)
Incremento Activos Fijos	(73.612,55)	
Obras en Proceso	1.325.026,10	(864.290,96)
Aumento-(Disminución) en Pasivos y Patrimonio:		
Obligaciones y provisiones sociales	6.983,93	-
Obligaciones fiscales	11.068,25	(493,34)
Reserva Legal	1.484,08	
<b>EFECTIVO NETO (PROVENIENTE DE)</b>		
<b>UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION (A)</b>	<u>1.091.600,38</u>	<u>(928.525,54)</u>

**FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE  
FINANCIAMIENTO**

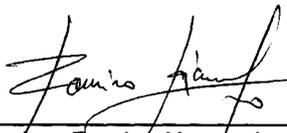
Anticipo clientes	(741.344,48)	393.874,61
Préstamos Socios	(170.518,45)	-
Obligaciones bancarias	(381.926,00)	500.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	145.784,90	-
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) O PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO (C)</b>	<u>(1.148.004,03)</u>	<u>893.874,61</u>

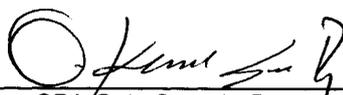
**CAJA Y BANCOS**

Aumento (Disminución) durante el año (A)+(B)+(C)	(56.403,65)	(34.650,93)
Saldo al comienzo del año	61.065,65	95.716,58

**SALDO AL FIN DEL AÑO**

<u>4.662,00</u>	<u>61.065,65</u>
-----------------	------------------

  
Arq. Ramiro Jácome L.  
Gerente General

  
CPA Galo Sarabia R.  
Contador

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CÍA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

---

**NOTA 1.- IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**Operaciones y Entorno Económico**

**Operaciones.-** La Compañía CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CÍA. LTDA. es una sociedad de nacionalidad ecuatoriana y el domicilio principal es la ciudad de Quito Distrito Metropolitano Cantón Quito de la Provincia de Pichincha Provincia de Pichincha, constituida el 3 de marzo del 2006. Su objeto social en lo fundamental es la realización de estudios diseños, planificación, construcción y fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas y en general obras de ingeniería sanitaria, eléctrica, vial, hidráulica, agrícola y otra clase de actos y contratos permitidos por la Ley y relacionados con su objeto social principal.

**Entorno Económico.-** Durante el primer semestre del año 2009, imperaron en el país ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en pagos de la deuda externa pública, déficit en la balanza comercial no petrolera, incremento en la tasa de inflación; de algún modo influenciada por la crisis financiera mundial. Estos factores inciden en la economía del Ecuador, lo cual se manifiesta en la alta calificación del riesgo país, altas tasas de interés, alta variación de los índices de precios al consumidor (0.71% mensual), por lo tanto incremento continuo en la tasa de inflación y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una afectación en las actividades económicas de las empresas del país.

El Gobierno Ecuatoriano está creando ciertas estrategias para cubrir los efectos anteriormente mencionados, entre los cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y el incremento de impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros no se puede avizorar las posibles implicaciones que a consecuencia de lo manifestado en párrafos precedentes tendrían en el futuro de la economía nacional y, principalmente sobre la posición financiera y resultados futuros de la operación de la entidad, por tal motivo los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

## NOTA 2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**Bases de presentación.-** Los estados financieros adjuntos están expresados en dólares norteamericanos. Las políticas contables de la Compañía están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. A continuación un resumen de las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

**Valoración del Inventario de Inmuebles Terminados.-** Los inmuebles terminados listos para su venta, están valorados al costo de construcción el mismo que incluye el valor de la obra civil y accesorios complementarios para dejar los departamentos listos para su comercialización, el mismo que no excede el valor de mercado.

**Activos Fijos.-** Este rubro está valorado al costo de adquisición del inmueble destinado a las oficinas de la Constructora, entregado como aporte por el socio mayoritario de la Compañía.

**Obligaciones Financieras.-** Las obligaciones financieras a corto y largo plazo corresponden a préstamos bancarios y de los socios accionistas. Están registradas a su valor contratado y refinanciado.

**Ingresos.-** Los ingresos corresponden a ventas de departamentos, suites, locales comerciales y parqueaderos del edificio de nombre KONA, ubicado en la calle Whimper 1043 y Almagro de la ciudad de Quito, facturados en el mes de septiembre del año 2009, así como, los ingresos por remodelaciones de inmuebles de terceros.

**Costos.-** Los costos de construcción del Edificio Kona fueron reconocidos cuando las facturas de los proveedores se pagaron.

**Adopción de las Normas de Información Financiera** - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL & A CÍA. LTDA. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

**NOTA 3.- CAJA-BANCOS**

El detalle del saldo de ésta cuenta es el siguiente:

		<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Produbanco		4.662,00	61.065,65
	<b>Saldos en Balance</b>	<b><u>4.662,00</u></b>	<b><u>61.065,65</u></b>

**NOTA 4.- IMPUESTOS ANTICIPADOS**

La conformación del saldo de ésta cuenta es la siguiente:

		<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Anticipo Impuesto a la Renta		5.903,85	0,00
Crédito Tributario IVA		2.115,90	0,00
Crédito Tributario Impuesto Renta		2.469,41	0,00
	<b>Saldos en Balance</b>	<b><u>10.489,16</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

**NOTA 5.- INMUEBLES TERMINADOS**

El siguiente detalle corresponde a los rubros componentes de esta cuenta:

		<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Departamento H - Piso 1		59.719,18	0,00
Suite C - Piso 1		38.499,50	0,00
Suite C - Piso 2		38.472,53	0,00
Suite B - Piso 5		44.956,95	0,00
Departamento E - Piso 5		88.160,34	0,00
	<b>Saldos en Balance</b>	<b><u>269.808,50</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

**NOTA 6.- ACTIVO FIJO**

El movimiento del costo neto de éstos rubros durante el año 2009 fue el siguiente:

	<b>Inmueble -</b>	<b>Muebles y</b>	<b>Equipo de</b>
	<b><u>Oficinas</u></b>	<b><u>Enseres</u></b>	<b><u>Computación</u></b>
Saldo neto al 12/31/2008	0,00	12.545,00	2.075,70
Adiciones	88.233,25	0,00	0,00
Retiros	0,00	-12.545,00	-2.075,70
	<b>Saldo neto al 12/31/2009</b>	<b><u>88.233,25</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

**NOTA 7.- OBLIGACIONES BANCARIAS CORTO PLAZO**

La conformación del saldo de esta cuenta es la siguiente:

		<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Produbanco		118.074,00	500.000,00
	<b>Saldos en balance</b>	<b><u>118.074,00</u></b>	<b><u>500.000,00</u></b>

#### NOTA 8.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

El siguiente es un desglose de ésta cuenta a la fecha del balance:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Impuesto Renta - Retenciones	1.717,10	600,14
Impuesto Renta 2009	9.893,90	0,00
Iva por pagar	57,39	0,00
<b>Saldos en balance</b>	<b><u>11.668,39</u></b>	<b><u>600,14</u></b>

#### NOTA 9.- OBLIGACIONES PATRONALES

El detalle del saldo de ésta cuenta es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
15% Participación Trabajadores	6.983,93	0,00
<b>Saldos en balance</b>	<b><u>6.983,93</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

#### NOTA 10.- PRESTAMOS ACCIONISTAS - LARGO PLAZO

La conformación del saldo de esta cuenta es la siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Alfredo Ramiro Jácome L.	0,00	170.518,45
Katia V. Jácome V.	38.000,00	38.000,00
Alexandra P. Jácome V.	18.000,00	18.000,00
<b>Saldos en balance</b>	<b><u>56.000,00</u></b>	<b><u>226.518,45</u></b>

Los préstamos de accionistas tienen un plazo de vencimiento de 36 meses al 8% de interés anual

#### NOTA 11.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

La composición del saldo del Patrimonio de los accionistas es la siguiente:

**Capital Social.-** El capital social de la constructora asciende a USD 5.000,00 dividido en 5.000 participaciones de USD 1,00 cada una, correspondientes a los siguientes socios:

Alfredo R. Jácome Lovato	4.997
Katia V. Jácome Vinueza	1
Alexandra P. Jácome Vinueza	1
Raquel E. Jácome Vinueza	1

**Aportes Futuras Capitalizaciones.-** Corresponde a las aportaciones efectuadas por el socio mayoritario a la constructora.

**Reserva Legal.**- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta como mínimo alcance en 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### NOTA 12.- VENTAS Y COSTOS

Las ventas y su costo por el año 2009 se conforman de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>Ventas</u>	<u>Costo</u>	<u>Margen</u>
Inmuebles	1.148.075,56	1.031.392,53	116.683,03
Remodelaciones	214.447,94	214.940,62	-492,68
<b>Saldos en balance</b>	<b><u>1.362.523,50</u></b>	<b><u>1.246.333,15</u></b>	<b><u>116.190,35</u></b>

#### NOTA 13.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

El detalle de la cuenta es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Honorarios	2.608,16	0,00
Arriendos	400,00	0,00
Suministros y materiales	1.427,42	0,00
Gastos Notariales	3.192,00	0,00
Servicios básicos	1.363,90	0,00
Seguros	3.880,97	0,00
Impuestos municipales	2.997,44	0,00
Contribuciones	852,90	0,00
Gasto IVA en Compras	12.206,64	0,00
<b>Saldos en balance</b>	<b><u>28.929,43</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

#### NOTA 14.- GASTOS DE VENTA

El detalle de la cuenta es el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Publicidad	6.329,50	0,00
<b>Saldos en balance</b>	<b><u>6.329,50</u></b>	<b><u>0,00</u></b>

#### NOTA 15.- EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 diciembre del 2009 y la fecha del presente informe del auditor independiente (Junio 7,2010), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.