

JAUREGUI GAIBOR

Constructores

Quito, 11 de octubre de 2010

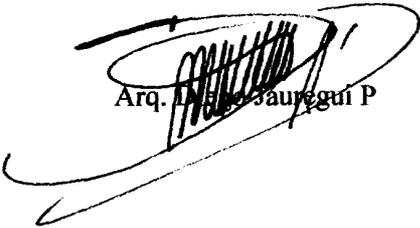
156715

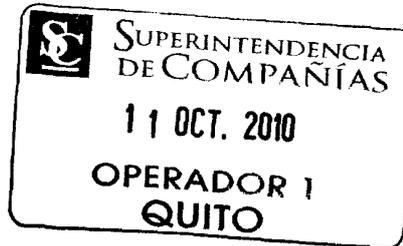
Señores  
**Superintendencia de Compañías**  
Presente

De mi consideración

Adjunto a la presente remito copia del "Informe de Auditoria de los Estados Financieros de la compañía **JAUREGUI GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**", cortados al 31 de Diciembre de 2.009

Atentamente,

  
Arq. Jaime Jauregui P

  
SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS  
11 OCT. 2010  
OPERADOR 1  
QUITO



**Félix Montalvo & Asociados  
Felmon Cía. Ltda.**



**INFORME DE AUDITORIA DE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS**

**JAUREGUI & GAIBOR  
CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

**CORTADOS AL  
31 DE DICIEMBRE DE 2009**

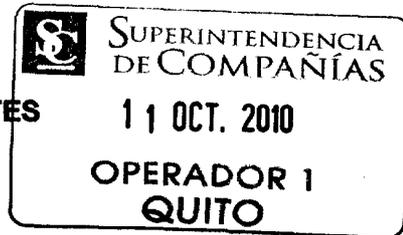


**Félix Montalvo & Asociados  
Felmon Cía. Ltda.**



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores socios de



**JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, que comprenden los Balances Generales al 31 de diciembre de 2009 y los correspondientes Estados de Resultados, de cambios en el Patrimonio de los accionistas y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.



**Félix Montalvo & Asociados  
Felmon Cía. Ltda.**



Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

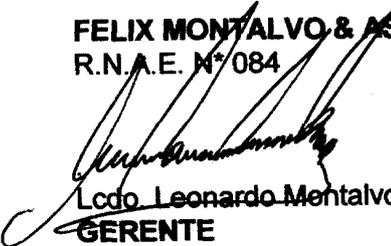
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2009 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Quito, 24 de septiembre de 2010

**FELIX MONTALVO & ASOCIADOS FELMON C. LTDA.**  
R.N.A.E. N° 084

  
Lcdo. Leonardo Montalvo M.  
**GERENTE**  
CPA. N° 20.961

**JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y Bancos	3	276,937.08	172,728.29
Cuentas por Cobrar Socios		0.00	37,429.00
Cuentas por Cobrar Clientes	4	478,790.55	0.00
Cuentas por Cobrar Empleados		1,500.00	0.00
Impuestos Pagados por Anticipado	5	85,440.01	3,549.43
Construcciones en Transito	6	4,140,702.71	3,320,956.10
Anticipo Proveedores		260,048.73	366,132.06
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>5,243,419.08</u></b>	<b><u>3,900,794.88</u></b>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>			
	7		
Terrenos		65,000.00	65,000.00
Muebles y Enseres		23,593.70	23,593.70
Maquinaria y Equipos		7,747.00	7,747.00
Equipos de Computacion y Software		95.00	95.00
Total		<u>96,435.70</u>	<u>96,435.70</u>
Menos Depreciacion Acumulada		<u>-6,843.28</u>	<u>-3,677.92</u>
<b>Propiedad, Planta y Equipo Neto</b>		<b><u>89,592.42</u></b>	<b><u>92,757.78</u></b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>5,333,011.50</u></b>	<b><u>3,993,552.66</u></b>

**JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

<b><u>PASIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>2008</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
less por Pagar		129.00	150.50
Sueldos por Pagar		4,532.50	4,510.55
Otros Proveedores	8	155,000.30	104,035.45
Provisiones Laborales	9	62,408.99	428.21
Obligaciones Bancarias	10	7,996.45	0.00
Obligaciones Socios	11	2,314,483.52	1,506,653.05
Otras Cuentas por Pagar	12	627,586.00	0.00
Obligaciones Fiscales	13	76,319.57	9,927.56
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b><u>3,248,456.33</u></b>	<b><u>1,625,705.32</u></b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Anticipos de Clientes	14	1,915,191.08	2,329,227.04
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b><u>1,915,191.08</u></b>	<b><u>2,329,227.04</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>5,163,647.41</u></b>	<b><u>3,954,932.36</u></b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	15	400.00	400.00
Aportes Futuras Capitalizaciones	17	10,000.00	160,000.00
Resultados Acumulados	18	-121,779.70	-2,237.68
Resultado del Ejercicio	19	280,743.79	-119,542.02
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>169,364.09</u></b>	<b><u>38,620.30</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>5,333,011.50</u></b>	<b><u>3,993,552.66</u></b>

**Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros**

**JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b><u>INGRESOS OPERACIONALES:</u></b>			
Venta Inmuebles		<u>2,087,344.00</u>	<u>102,025.38</u>
<b>Total Ingresos</b>		<u><b>2,087,344.00</b></u>	<u><b>102,025.38</b></u>
<b><u>EGRESOS OPERACIONALES</u></b>			
Costos Proyectos	20	1,454,533.00	0.00
Gastos de Ventas		39,676.73	62,389.52
Gastos de Administracion		145,521.88	150,782.34
Gastos Bancarios		2,529.48	696.77
Gastos no Operacionales		<u>30,990.76</u>	<u>7,698.77</u>
<b>Total Costos y Gastos</b>		<u><b>1,673,251.85</b></u>	<u><b>221,567.40</b></u>
<b>Otros Ingresos</b>		<b>895.44</b>	<b>0.00</b>
<b>Utilidad Antes de Participacion Trabajadores e Impuestos</b>		<u><b>414,987.59</b></u>	<u><b>-119,542.02</b></u>
<b><u>MENOS:</u></b>			
15% Participacion Trabajadores		62,248.14	0.00
25% Impuesto Renta		71,995.66	0.00
<b>Suman</b>		<u><b>134,243.80</b></u>	<u><b>0.00</b></u>
<b>RESULTADO EJERCICIO</b>	19	<b>280,743.79</b>	<b>-119,542.02</b>

**Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros**

**JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	APORTES FUT.CAPIT.	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008	400.00	160,000.00	0.00	-2,237.68	-119,542.02	38,620.30
TRANSFERENCIA RESULTADO 2008				-119,542.02	119,542.02	0.00
(-) APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		-150,000.00				-150,000.00
RESULTADOS DEL EJERCICIO					280,743.79	280,743.79
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2009</b>	<b>400.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>-121,779.70</b>	<b>280,743.79</b>	<b>169,364.09</b>

Las Notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

**JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

	<b>2009</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	280,743.79
AJUSTES POR DEPRECIACIONES (Nota 7)	3,165.36
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES DE CAMBIOS EN CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b><u>283,909.15</u></b>
<b>VARIACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO</b>	
CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	37,429.00
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	-478,790.55
CUENTAS POR COBRAR EMPLEADOS	-1,500.00
IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	-81,890.58
CONSTRUCCIONES EN TRANSITO	-819,746.61
ANTICIPO PROVEEDORES	106,083.33
IESS POR PAGAR	-21.50
SUELDOS POR PAGAR	21.95
OTROS PROVEEDORES	55,288.76
PROVISIONES LABORALES	61,980.78
OBLIGACIONES BANCARIAS	7,996.45
OBLIGACIONES SOCIOS	807,830.47
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	627,586.00
OBLIGACIONES FISCALES	62,068.10
<b>TOTAL VARIACION</b>	<b><u>384,335.60</u></b>
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b><u>668,244.75</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
EFFECTO NETO ACTIVOS FIJOS (Nota 7)	0.00
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b><u>0.00</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
ANTICIPOS DE CLIENTES	-414,035.96
AUMENTO NETO DEL PATRIMONIO	-150,000.00
<b>EFFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b><u>-564,035.96</u></b>
<b>AUMENTOS NETOS DE EFECTIVO</b>	<b><u>104,208.79</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b><u>172,728.29</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b><u>276,937.08</u></b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

## **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009**

#### **1.- IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA**

La Compañía **JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.**, está constituida en la República del Ecuador, el 10 de noviembre de 2006, y su objeto principal es la compra venta y/o permuta de todo tipo de bienes inmuebles, así como la construcción de casas o edificios de departamentos sobre terrenos no edificados. Así mismo podrá importar y/o exportar todo tipo de bienes, pudiendo actuar como agente, representante y/o comisionista. En general podrá celebrar todo tipo de actos y/o contratos permitidos por la Ley para poder cumplir con su objeto social.

#### **2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen los principios y/o prácticas contables mas importantes seguidas por la empresa en la preparación de sus Estados Financieros, mediante acumulación y conforme a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y sus políticas son las establecida por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las mismas que determinan que la Administración realice ciertas estimaciones y trabaje con algunos supuestos inherentes a su actividad económica, con el propósito de establecer la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de sus estados financieros. Es criterio de la Administración que las estimaciones y supuestos estuvieron basadas en la información disponible en ese momento.

##### **2.1.- Bases de Presentación**

La contabilidad de la Compañía y sus correspondientes estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2009, fueron preparados en dólares norteamericanos tal como lo determinan las normas legales vigentes.

## **2.2.- Propiedad, Planta y Equipo**

Estos activos están registrados a su costo de adquisición

Las reparaciones y mantenimiento que no significan un aumento de la vida útil de los mismos, se incluyen en los resultados del ejercicio que ocurren.

## **2.3.- Depreciaciones**

La depreciación se calcula sobre el costo total de los activos y se deprecia de acuerdo al método de Línea Recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos que oscilan entre 3 y 10 años.

## **2.4.- Costos de Construcción**

Se registran en cuentas de activos y se transfieren al costo en base a porcentajes de avances de obra.

## **2.5.- Participación a Trabajadores**

De conformidad con disposiciones legales, la compañía paga a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de Impuestos. Es política de la Compañía efectuar la provisión en el ejercicio en que ocurren, en función de su devengamiento.

## **2.6.- Impuesto a la Renta**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes la utilidad impositiva de la Compañía está gravada con una tasa del 25%, cuando no realiza la reinversión de utilidades, caso contrario la tasa impositiva se reduce al 15%. Su provisión es registrada en el ejercicio en que decurre y se realizó la respectiva Conciliación Tributaria.

## **3.- CAJA Y BANCOS**

Se compone de la siguiente cuenta:

Banco Produbank  
**TOTAL**

**2009**

276.937,08

**276.937,08**

#### 4.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Incluye lo siguiente:

	<b>2009</b>
Cuentas por Cobrar Clientes	468.753,55
Cheques Devueltos	10.037,00
<b>TOTAL</b>	<b>478.790,55</b>

#### 5.- IMPUESTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Compuesta por:

	<b>2009</b>
Iva Crédito Fiscal	68.691,80
Anticipo del Impuesto a la Renta	16.748,21
<b>TOTAL</b>	<b>85.440,01</b>

#### 6.- CONSTRUCCIONES EN TRANSITO

En esta cuenta se agrupa lo siguiente:

	<b>2009</b>
Proyecto Zen	1'100.170,96
Proyecto Caraliz	414.623,59
Proyecto Velieri	606.416,56
Proyecto Monitor	2'018.737,74
Proyecto Omega	753,86
<b>TOTAL</b>	<b>4'140.702,71</b>

#### 7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El total de esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

	<b>2009</b>
<b>ACTIVOS FIJOS:</b>	
Saldo Comienzo del año	96.435,70
Adquisiciones	0,00
<b>SUMAN</b>	<b>96.435,70</b>

**DEPRECIACIONES**

Saldo Comienzo del año	3.677,92
Gasto Depreciación	3.165,36
<b>SUMAN</b>	<b>6.843,28</b>

**VALOR NETO****89.592,42**

La depreciación del año 2009 se registra en la cuenta Gastos Generales de Administración.

Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Enseres y Maquinaria y Equipo el 10%, en tanto que para Equipos de Computación y Software el 33,33%.

**8.- OTROS PROVEEDORES**

Corresponde a Cuentas por Pagar a los proveedores de bienes y servicios para las actividades de Jáuregui & Gaibor Constructores Cía. Ltda.

**9.- PROVISIONES LABORALES**

Incluye las siguientes obligaciones:

	2009
Décimo Tercer Sueldo	70,00
Décimo Cuarto Sueldo	90,85
15% Participación Trabajadores <sup>(1)</sup>	62.248,14
<b>TOTAL</b>	<b>62.408,99</b>

<sup>(1)</sup> Para la determinación del valor que corresponde a trabajadores se realizó el cálculo, según el siguiente procedimiento:

	2009
Utilidad Contable	414.987,59
<b>15% Participación Trabajadores</b>	<b>62.248,14</b>

**10.- OBLIGACIONES BANCARIAS**

Esta cuenta se relaciona a un Sobregiro Contable con el Banco del Pichincha.

### 11.- OBLIGACIONES SOCIOS:

Incluye las siguientes obligaciones:

	2009
Gaibor Miguel	1'748.543,18
Jáuregui Ponce Bernardo	240.863,49
Jáuregui Ponce Diego	325.076,85
<b>TOTAL</b>	<b>2'314.483,52</b>

### 12.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta se compone de:

	2009
Ponce Mario	163.800,00
Montalvo Iván	201.016,00
Paredes Franklin	262.770,00
<b>TOTAL</b>	<b>627.586,00</b>

Son obligaciones contraídas por la compra de terrenos para los Proyectos Velieri en el caso del Señor Ponce Mario y Monitor en el caso de los Señores Montalvo Iván y Paredes Franklin.

### 13.- OBLIGACIONES FISCALES

El saldo de esta cuenta se integra de la siguiente manera:

	2009
Retenciones IVA	2.743,76
Retenciones en la Fuente	1.580,15
Impuesto Renta Compañía <sup>(2)</sup>	71.995,66
<b>TOTAL</b>	<b>76.319,57</b>

<sup>(2)</sup> Para el cálculo del Impuesto a la Renta se realiza la siguiente Conciliación Tributaria:

	<b>2009</b>
Utilidad Contable	414.987,59
(-) 15% Participación Trabajadores	-62.248,14
(-) Amortización Pérdidas	-95.747,58
(+) Gastos no Deducibles	30.990,76
Base Imponible para Impuesto Renta	<u>287.982,63</u>
<b>25% Impuesto Renta</b>	<b>71.995,66</b>

#### **14.- ANTICIPO CLIENTES**

Corresponde a anticipos entregados por clientes para la compra de departamentos de los siguientes Proyectos:

	<b>2009</b>
Proyecto Zen	424.550,70
Proyecto Caraliz	95.660,78
Proyecto Terranova	1'167.832,21
Proyecto Monitor	226.721,01
Otros	426,38
<b>TOTAL</b>	<b>1'915.191,08</b>

#### **15.- CAPITAL SOCIAL**

El capital de la compañía es de Cuatrocientos Dólares Americanos (US \$ 400,00), dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar (US \$ 1,00) cada una.

#### **16.- RESERVA LEGAL**

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad líquida anual, debe transferirse una cantidad no menor del 5% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos el 20% del Capital Social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

En el presente ejercicio la empresa no apropia valor alguno, por cuanto obtuvo pérdida en el año 2008.

## 17.- APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponde a aportaciones realizadas por los socios: Gaibor Miguel US \$ 5.000,00, Diego y Bernardo Jáuregui por US \$ 2.500,00 cada uno.

## 18.- RESULTADOS ACUMULADOS

Los movimientos realizados en esta cuenta son los siguientes:

	<b>2009</b>
Saldo al Inicio del Año	-2.237,68
(+) Transferencia Pérdida año 2008	-119.542,02
<b>TOTAL</b>	<b>-121.779,70</b>

## 19.- RESULTADO DEL EJERCICIO

El valor presentado al 31 de Diciembre de 2009 que se refleja en el Estado de Pérdidas y Ganancias, es el producto de la apropiación del 15% Participación Trabajadores y del Impuesto a la Renta, tal como se demuestra a continuación:

	<b>2009</b>
Utilidad del Ejercicio	414.987,59
(-) Provisión 15% Trabajadores	-62.248,14
(-) Provisión 25% Impuesto Renta	-71.995,66
<b>TOTAL</b>	<b>280.743,79</b>

## 20.- COSTOS PROYECTOS

	<b>2009</b>
Costos Zen	1'238.627,00
Costos Caraliz	215.906,00
<b>TOTAL</b>	<b>1'454,533,00</b>

Los costos reflejados en los estados Financieros han sido determinados en base a porcentaje de Obra Liquidada, acorde a lo estipulado por las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y a la Legislación Tributaria vigente. El porcentaje de costo transferido a resultados fue el 52.96% en el caso del Proyecto Zen y 34.38% del Proyecto Caraliz.

## **21.- EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión del presente informe no se han producido eventos que a criterio de la administración de la Compañía puedan tener algún efecto en los estados financieros analizados.

## **22.- SITUACION TRIBUTARIA**

La empresa no ha sido auditada desde el inicio de sus operaciones.