



**La Cúspide**  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA



75428

Guayaquil, 2 de junio del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.

De mis Consideraciones:

Pongo a su consideración el informe de auditoria externa realizado a mi representada Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A. con expediente 75428-86 por el auditor externo C.P.A Carlos Hidalgo Reto correspondiente al balance del año 2009.

Así como también incluye el convenio de auditoria externa

Sin otro particular me suscribo de ustedes,

Atentamente

Arq. Vicente Muñoz Alvarado  
Presidente Ejecutivo



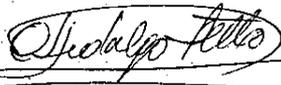
**IC.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**

He examinado el Balance General de la compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A., al 31 de Diciembre del 2009, el Estado de Resultados, Estado de Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que termino en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoría.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una Auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoría incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de Auditoría que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoría también incluye la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionado presentan razonablemente la Situación Financiera de la compañía CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A., al 31 de Diciembre del 2009, el Resultado de sus Operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



**C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
SC-RNAE No. 038  
RNC No. 9104

Guayaquil, Mayo 25 del 2010



**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>ACTIVO</b>		
<b>Corriente</b>		
Caja y Bancos		19.617
Cuentas por Cobrar	2	2.446.575
Inventarios	3	394.429
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>2.860.621</u>
Propiedad y Equipos Neto	4	140.820
<b>Total Activo</b>		<u><u>3.001.441</u></u>

**CONSTRUCTURA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Corriente</b>		
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		235.409
Cuentas por Pagar	5	2.264.991
Beneficios Sociales por Pagar	6	19.752
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>2.520.152</u>
Largo Plazo	7	364.204
<b>Total Pasivo</b>		<u>2.884.356</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital Social	8	800
Reserva Legal	9	351
Reserva de Capital		71.722
Utilidad del Ejercicio		44.212
<b>Total Patrimonio</b>		<u>117.085</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u>3.001.441</u> =====

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**EXPRESADO EN DOLARE3**

	Notas	
<b>INGRESOS</b>		
Ventas		2.588.056
<b>EGRESOS</b>		
Costo de Ventas		-2.138.071
<b>Margen Bruto</b>		<u>449.985</u>
<b>GASTOS</b>		
Administrativos y de Ventas		-399.662
Otros Ingresos (Egresos)		27.355
<b>Total Gastos</b>		<u>-372.307</u>
<b>Utilidad antes 15% Participación Trabajadores</b>		77.678
15% Participación Trabajadores	10	-11.652
<b>Utilidad Antes Impuesto Renta</b>		66.026
Impuesto Renta	11	-21.814
<b>Utilidad después Impuesto a la Renta</b>		<u><u>44.212</u></u>

Véanse la Notas que Acompañan Los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

**Capital Social**

Saldo al Inicio del Año 800

=====

**Reserva Legal**

Saldo al Inicio y Final del Año 351

=====

**Reserva de Capital**

Saldo al Inicio y Final del Año 71.722

=====

**Resultados Acumulados**

Utilidad del Ejercicio 44.212

=====

**Total Patrimonio de los Accionistas**

117.085

=====

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

Utilidad del Ejercicio	44.212
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones	7.419
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-459.935
Inventarios	-10.431
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	33.715
Beneficios Sociales por Pagar	-4.908
<b>Total Ajustes</b>	<b>-434.140</b>
Fondos disponibles para la operación	-389.928
Aumento Activo Fijo	-1.845
Incremento Deuda Corto Plazo	235.409
Incremento Deuda Largo Plazo	160.600
Disminución Utilidades Acumuladas	-56.725
<b>Incremento Neto del Efectivo</b>	<b>-52.489</b>
Efectivo al Inicio del Año	72.106
<b>Efectivo al Final del Año</b>	<b>19.617</b>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD**

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A., es una empresa cuya actividad es la Construcción de Viviendas. Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

**a) Base de presentación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2009 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

**b) Inventarios**

Los Inventarios valorados de acuerdo al Costo de Construcción.

**c) Propiedad y Equipos**

La Propiedad y Equipos se hayan registrados de acuerdo a la NEC 17. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan a gastos.

**d) Depreciaciones**

Muebles y Enseres-Equipos	10%
Vehículos	20%
Edificio-Instalaciones	5%
Equipos de Computación	33%

(Expresado en Dólares)

## 2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	2.460.304
Impuestos	10.118
Varis Contratistas	8.010
(-) Provisión para Cuentas Malas	-31.857
<b>Total</b>	<b>2.446.575</b>

	Saldo al 31/12/2008	Aumento (Incremento)	Saldo Al/31/12/2009
Provisión Cuentas Malas	19.409	12.448	31.857

## 3. INVENTARIOS

Construcciones en Curso	394.429
-------------------------	---------

Los Inventarios son propiedad de la compañía y no se encuentran pignorados.

## 4. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Saldo al 31/12/2008	Aumento (Incremento)	Saldo Al/31/12/2009
Terreno	0	86.812	86.812
Edificio-Instalaciones	144.678	-86.812	57.866
Maquinarias	4.410	0	4.410
Muebles y Enseres	5.338	0	5.338
Equipos de Computación	2.096	1.845	3.941
Vehículos	13.642	0	13.642
Otros	2.091	0	2.091
<b>Suman</b>	<b>172.255</b>	<b>1.845</b>	<b>174.100</b>
Depreciación Acumulada	-25.861	-7.419	-33.280
<b>Neto</b>	<b>146.394</b>	<b>-5.574</b>	<b>140.820</b>

(Expresado en Dólares)

5. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	128.266
Impuestos	71.461
Anticipo de Clientes	2.061.765
Otros	3.499
<b>Total</b>	<b>2.264.991</b>

La Cuenta Accionista se maneja bajo el Sistema de Cuenta Corriente y no Genera Rendimiento.

6. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer Sueldo	383
Décimo Cuarto Sueldo	1.664
Vacaciones	4.434
Fondo de Reserva	83
15% Participación Trabajadores	11.652
IESS	1.536
<b>Total</b>	<b>19.752</b>

7. OBLIGACIONES POR PAGAR

**Largo Plazo**

Banco Bolivariano	
Vence 18/12/2012 Interés 11.08%	22.8148
Banco Promérica	
Vence 02/12/2014 Interés 11.23%	167.954
Accionistas Ver Nota 10	173.432
<b>Total Largo Plazo</b>	<b>364.204</b>

Los Accionistas se manejan bajo el sistema e cuenta corriente y no generan rendimiento

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2009, el Capital Social consiste de 800 acciones nominativas.

9. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas apropien del 10% de la utilidad hasta cubrir el 50% del Capital Social. Esta reserva no es repartible pero se puede usar para aumento de capital, está pendiente de apropiación un valor aproximado de US\$ 49.00., para completar el 50% que manda la Ley.

(Expresado en Dólares)

**9. IMPUESTO A LA RENTA**

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2009.

**10. ACCIONISTAS**

Movimiento Neto Revelado en la Nota 7

Por Pagar Largo Plazo	Saldo al 31/12/2008	Aumento (Incremento)	Saldo Al/31/12/20
Accionistas	170.456	2.976	173.4
	=====	=====	=====

**11. RELACIONADAS**

La compañía no tiene transacciones con Compañía Relacionadas.

**12. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL**

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

**13. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

No hay incrementos significativos en impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

**14. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

**15. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES DE AÑOS ANTERIORES**

La compañía tiene un buen Control Interno

**16. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe