

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

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

He examinado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa. Expresados en US Dólares. Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, presentan estados financieros, tomado como referencia El 31 de Diciembre del 2011, dispuesto por la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador

**Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros**

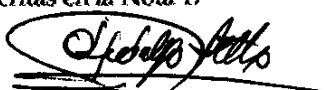
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error, la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias

**Responsabilidad del Auditor:**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de esos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión

**Opinión:**

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF descritas en la Nota 17

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

Guayaquil, 19 de Abril del 2012



**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2010
<b>ACTIVO</b>			
<b>Corriente</b>			
Caja y Bancos		120.103	148.290
Inversiones Temporales		500	100.000
Cuentas Por Cobrar	2	189.226	3.134.944
Inventarios	3	164.604	280.546
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>474.433</b>	<b>3.663.780</b>
<b>No Corrientes</b>			
Propiedad Planta y Equipo	4	3.857.491	1.766.340
<b>Total del Activo</b>		<b>4.331.924</b>	<b>5.430.120</b>



**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

		2011	2010
<b>Pasivo e Inversión de los Accionistas</b>			
<b>Corriente</b>			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		775.168	119.655
Cuentas Por Pagar	4	2.423.949	4.844.854
15% Participación Trabajadores		13.665	14.068
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<u>3.212.782</u>	<u>4.978.577</u>
Largo Plazo	5	998.321	319.283
<b>Total del Pasivo</b>		<u>4.211.103</u>	<u>5.297.860</u>
<b>Inversión de los Accionistas</b>			
Capital Social	6	10.000	10.000
Reserva Legal	7	351	351
Reserva de Capital		55.486	71.722
Utilidad del Ejercicio		54.984	50.187
<b>Total Inversión de los Accionistas</b>		<u>120.821</u>	<u>132.260</u>
<b>Total Pasivo e Inversión de los Accionistas</b>		<u>4.331.924</u>	<u>5.430.120</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	Notas	2011	2010
<b>INGRESOS</b>			
Ventas		2.585.468	2.692.129
<b>EGRESOS</b>			
Costo de Ventas		-2.052.166	-2.199.713
Margen Bruto		533.302	492.416
<b>GASTOS Y OTROS INGRESOS</b>			
Administrativos y de Ventas		-467.845	-438.486
Otros Ingresos		25.644	39.861
Total Gastos y Otros Ingresos		-442.201	-398.625
Utilidad antes 15% Trabajadores		91.101	93.791
15% Participación Trabajadores	9	-13.665	-14.068
Utilidad antes Impuesto Renta		77.436	79.723
Impuesto Renta	10	-22.452	-29.536
Utilidad después Impuesto Renta		54.984	50.187
Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros			

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	2011	2010
<b>Capital Social</b>		
Saldo al Inicio y Final del Año	10.000	10.000
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo al Inicio y Final del Año	351	351
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<b>Reserva de Capital</b>		
Saldo al Inicio del Año	71.722	71.722
Incremento	-16.236	0
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
Saldo al Final del Año	55.486	71.722
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<b>Resultados Acumulados</b>		
Utilidad del Ejercicio	54.984	50.187
	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	120.821	132.260
	<u>=====</u>	<u>=====</u>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**EXPRESADO EN DOLARES**

	2011	2010
Utilidad Neta	54.984	50.187
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta		
Depreciaciones	7.015	5.525
(Aumento) Disminuciones en :		
Cuentas Por Cobrar	2.945.718	-688.369
Inventarios	115.942	113.883
 Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	-2.420.905	2.579.863
Beneficios Sociales por Pagar	-403	-5.684
 Total Ajustes	647.367	2.005.216
Efectivo Provisto para Operaciones	702.351	2.055.405
(Incremento) Disminución Activo Fijo	-2.098.166	-1.631.045
(Disminución) Aumento Deuda Corto Plazo	655.514	-115.754
(Disminución) Incremento Deuda Largo Plazo	679.037	-44.921
Disminución Utilidades Acumuladas	-50.187	-44.212
Disminución Inversiones	99.500	-100.000
Incremento Aporte Aumento de Capital	0	9.200
Disminución Reserva de Capital	-16.236	0
 Incremento (Disminución) del Efectivo	-28.187	128.673
Efectivo al Inicio del Año	148.290	19.617
 Efectivo al Final del Año	120.103	148.290

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

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

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A**

Es una compañía cuya principal actividad es la construcción de viviendas.

Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

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

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. La compañía adoptó para el ejercicio 2012 las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC), tomando como referencia los saldos al 31 de Diciembre del 2011, Los estados financieros hasta el 31 de Diciembre del 2011 fueron preparados en base NEC. Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables al período que se inicia el 1 de Enero del 2012.

**b) Inventarios**

se registran a su costo de construcción

**c) Propiedad y Equipos**

Registrados a su costo histórico. Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan como gastos

**d) Depreciaciones**

Muebles y Enseres - Equipos	10%
Vehículos	20%
Edificios e Instalaciones	5%
Equipos de Computo	33%

(Expresado en Dólares)

2011

2010

## 2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	169.835	3.116.421
Impuestos	27.520	27.884
Varios Contratistas	15.904	17.448
(-) Provisión para Cuentas malas	-24.033	-26.809
<b>Total</b>	<b>189.226</b>	<b>3.134.944</b>

Cuentas Malas	SALDO AL 31/12/2010 26.809	Incremento (Disminución) -2.776	SALDO AL 31/12/2011 24.033
---------------	----------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------

## 3.- INVENTARIOS

Construcciones en Curso	164.604	280.546
-------------------------	---------	---------

## 4. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	SALDO AL 31/12/2010	Incremento (Disminución)	SALDO AL 31/12/2011
Terreno	86.812	0	86.812
Edificio-Instalaciones	57.866	0	57.866
Maquinaria	16.478	4.199	20.677
Muebles y Enseres	5.338	0	5.338
Equipo de Computación	4.290	1.043	5.333
Vehículos	13.642	45.001	58.643
Obras en Proceso	1.620.719	2.047.923	3.668.642
<b>Suman</b>	<b>1.805.145</b>	<b>2.098.166</b>	<b>3.903.311</b>
(-) Depreciación Acumulada	-38.805	-7.015	-45.820
<b>Neto</b>	<b>1.766.340</b>	<b>2.091.151</b>	<b>3.857.491</b>



(Expresado en Dólares)

**5. CUENTAS POR PAGAR**

Proveedores	352.921	113.994
Impuestos	57.514	19.991
Anticipo de Clientes	1.993.581	4.698.936
Otros	19.733	11.933
<b>Total</b>	<b>2.423.949</b>	<b>4.844.854</b>

**6. OBLIGACIONES POR PAGAR LARGO PLAZO**

Banco Bolivariano		
Vence 18/09/2012 Interés 12.75%	0	22.247
Banco Promerica		
Vence 02/12/2014 Interés 11.23%	259.008	62.212
Banco del Pichincha		
Vence 06/03/2011 Interés 11.2%	0	
Banco de Guayaquil		
Vence 20/01/2014 Interés 9%	251.812	87.386
Accionistas Ver Nota 9	487.501	147.438
<b>Total</b>	<b>998.321</b>	<b>319.283</b>

**7. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre del 2011, el Capital Social consiste de 10.000 acciones nominativas de US \$ 1.00 cada una..

**8. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías dispone que las sociedades anónimas apropien sobre las utilidades del ejercicio un 10%, hasta completar el 50% del Capital Social. Esta reserva no es distribuible, pero sirve para cubrir pérdidas. La compañía no ha efectuado la apropiación

**9 15% PARTICIPACION TRABAJADORES**

Las Leyes Laborales del Ecuador disponen que las empresas paguen a sus trabajadores la participación de las utilidades, calculada antes del impuesto a la renta.

**10.- 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 2011.

**11 ACCIONISTAS**

Movimiento Neto revelado en la nota 7

SALDO AL	Incremento	SALDO AL
31/12/2010	(Disminución)	31/12/2011
147.438	340.063	487.501
<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

**12. RELACIONAS**

No revela Movimiento neto revelado con relacionadas

**13. 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.

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

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

**15. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

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

No han ocurrido acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

**17. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**

La Compañía cumplió con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del 20 de Noviembre del 2008, que resuelve en su punto 3 la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir de Enero 1 del 2012 para las PYMES, estableciendo el año 2011 como período de transición. No se establecen sanciones en la mencionada resolución pero si la obligatoriedad de implementar