

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

He examinado los Estados Financieros de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 1999 y he emitido mi dictamen sobre dichos Estados Financieros con fecha Marzo 12 del 2001.

Mi auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y con el propósito de formarme una opinión sobre dichos Estados Financieros, estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas, de carácter significativo e incluye el examen a base de pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas a los Estados Financieros.

Como parte de la obtención de la certeza de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas de carácter significativo, efectúe pruebas de cumplimiento de las obligaciones que tiene la compañía como agente de retención y percepción del impuesto a la renta. El cumplimiento por parte de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación son responsabilidad de su administración, tales criterios podrían ser no compartidos por las autoridades competentes.

Los resultados de mis pruebas no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en mi opinión se consideren incumplimientos significativos de las obligaciones de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta por el año terminado al 31 de Diciembre de 1999.



C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETO
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Marzo 12 del 2001

C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
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 de 1998 el Estado de Resultados, el Estado del Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo que le son relativos por el año que terminó 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 auditoria.

Mi examen se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoria incluyó aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su relación con los Estados Financieros. La Auditoria también incluyó 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 Auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.**, al 31 de Diciembre de 1998 el resultado de sus operaciones y los Flujos de Efectivo de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados.



C.P.A. CARLOS A. HIDALGO RETTO
SC-RNAE No. 038
RNC No. 9104

Guayaquil, Octubre 15 de 1999

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<u>ACTIVO</u>		
<u>CORRIENTE</u>		
Caja y Bancos		1.423
Inversiones	2	89.115
Cuentas por Cobrar	3	395.889
Inventarios	4	10.318.276
Pagos Anticipados		19.779
Total Activo Corriente		----- 10.824.482
Propiedad y Equipos Neto	5	878.789
Otros Activos		3.131
Total Activo		----- 11.706.402 =====

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
<u>CORRIENTE</u>		
Sobregiro		209.576
Obligaciones por Pagar	6	6.234.659
Cuentas por Pagar	7	3.891.262
Beneficios Sociales por Pagar	8	48.286

Total Pasivo Corriente		10.383.783
 Largo Plazo	 6	 811.427

Total Pasivo		11.195.210
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
Capital Social	9	5.000
Reserva Legal	10	8.774
Reserva Revalorización Patrimonio		362.001
Resultados Acumulados		117.020
Utilidad del Ejercicio		18.397

Total Patrimonio de los Accionistas		511.192

Total Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		11.706.402
		=====

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Suces en Miles)

INGRESOS

Ventas	23.122.739
--------	------------

EGRESOS

Costo de Ventas	20.242.477
-----------------	------------

Margen Bruto en Ventas	2.880.262
-------------------------------	-----------

GASTOS

Administración	-594.714
----------------	----------

Otros Egresos	-2.256.690
---------------	------------

Total Gastos	2.851.404
---------------------	-----------

Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores	28.858
---	--------

15% Participación Trabajadores	11 -4.329
--------------------------------	-----------

Utilidad Antes Impuesto Renta	24.529
-------------------------------	--------

Impuesto Renta	12 -6.132
----------------	-----------

Utilidad Después Impuesto Renta	18.397
---------------------------------	--------

VEANSE LAS NOTAS QUE ACOMPAÑAN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Suces en Miles)

CAPITAL SOCIAL

Saldo al Inicio y Final del Año	5.000
	=====

RESERVA LEGAL

Saldo al Inicio del Año	0
Incremento	8.774

Saldo al Final del Año	8.774
	=====

RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO

Saldo al Inicio del Año	1.495
Incremento	9.121
Transferencia	351.385

Saldo al Final del Año	362.001
	=====

REEXPRESION MONETARIA

Saldo al Inicio del Año	110.266
Incremento	241.119
Transferencia	-351.385

Saldo al Final del Año	0
	=====

UTILIDADES DISPONIBLES

Años Anteriores	117.020
Del Ejercicio	18.397

Total	135.417
	=====

Total Patrimonio de los Accionistas	511.192
	=====

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

(Suces en Miles)

Utilidad del Ejercicio	18.397
Ajuste para Conciliar la Utilidad	
Depreciaciones y Amortizaciones	23.724
Diferencia en Cambio	268.990
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	373.523
Inventarios	150.427
Pagos Anticipados	100.219
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	1.326.466
Beneficios Sociales por Pagar	-15.540
Total Ajustes	2.227.809
Fondos Provistos para Operaciones	2.246.206
Disminución Deuda Corto Plazo	-2.560.778
Incremento Deuda Largo Plazo	121.408
Incremento Inversiones	-48.035
Disminución Neta del Efectivo	-241.199
Efectivo al Inicio del Año	33.049
Efectivo al Final del Año	-208.150
	=====

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S.A., es una compañía cuya actividad principal es la Construcción de Vivienda, Diseño y Planificación.

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Las cifras presentadas en estos Estados Financieros han sido determinados sobre la base de importes históricos, con excepción de los Activos y Pasivos no monetarios cuyos valores han sido reexpresados de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes.

b) Valuación de Inventarios

Al costo reexpresado que no exceden a los valores del mercado.

c) Propiedades y Equipos

Están registradas al costo reexpresado, el cual es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 5% para edificios, 10% para instalaciones, maquinarias, equipos, muebles y 20% para vehículos.

d) Transacciones en Moneda Extranjera

Los activos y pasivos en moneda extranjera están registradas al tipo de cambio en el mercado, las diferencias en cambio originadas por transacciones, cancelaciones y ajustes de Activos y Pasivos denominados en moneda extranjera son registrados directamente a los resultados del ejercicio.

(Suces en Miles)

2. INVERSIONES

Institución	Tipo	Valor
Guayaquil Bank & Trust	Call Deposit	89.115
		=====

3. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	392.621
Empleados	3.268

Total	395.889
	=====

4. INVENTARIOS

Construcciones en Curso Villas	10.318.276
	=====

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

5. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	Saldo al 31/12/97	Incremento	Saldo al 31/12/98
Edificios	187.277	47.354	234.631
Muebles y Enseres	99.914	90.455	190.369
Vehículos	120.776	30.949	151.725
Equipos	233.168	68.896	302.064
	-----	-----	-----
Total	641.135	237.654	878.789
	=====	=====	=====

Se revisaron los Cuadros de Reexpresión Monetaria preparados por la Compañía.

(Suces en Miles)

6. OBLIGACIONES POR PAGAR

CORTO PLAZO	
BANCO DE GUAYAQUIL US\$ 909.505	
Con vencimientos hasta 10/09/99 Interés 20,64%	6.234.659

LARGO PLAZO	
Accionistas sin interés sin vencimiento	811.427

Total Obligaciones por Pagar	7.046.086
	=====

Tipo de Cambio S/. 6.855.

La compañía ha entregado garantías consistentes en construcciones.

7. CUENTAS POR PAGAR

Anticipos Construcción	1.588.133
Depósitos de Clientes	565.853
Intereses	199.051
Proveedores	1.190.860
Impuestos	132.934
Otros	214.431

Total	3.891.262
	=====

8. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

IESS	3.219
Fondo de Reserva Empleados	14.350
Décimo Tercer Sueldo	891
Décimo Cuarto Sueldo	1.244
Décimo Quinto Sueldo	779
Vacaciones	6.291
15% Participación Trabajadores	21.532

Total	48.286
	=====

9. CAPITAL SOCIAL

El Capital Social está constituido por S/. 5.000 acciones nominativas con un valor nominal de S/. 1.000 cada una.

10. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las sociedades anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menos del 10% de las utilidades después de la participación de los trabajadores, hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía.

Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdida en las operaciones al 31 de Diciembre de 1998 se encuentran pendiente la apropiación correspondiente a las utilidades del Ejercicio terminado en esa fecha, el monto máximo a apropiar es de S/. 1.8 millones.

11. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

De acuerdo con las regulaciones existentes en las Leyes Laborales de la República del Ecuador, la compañía debe distribuir a sus trabajadores el 15% de la utilidad calculada antes del impuesto a la renta.

12. IMPUESTO A LA RENTA

Las autoridades fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta que ha presentado la compañía hasta el año terminado el 31 de Diciembre de 1998.

13. CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL

Los cambios en el poder adquisitivo del sucre pueden tener un efecto importante en la contabilidad de los Estados Financieros de distintos periodos y en el resultado neto del año. Al cierre del ejercicio económico se estableció por las Autoridades Económicas el 45% como índice para efectos de la Corrección Monetaria.

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

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

15. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones arriba anotadas.

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

17. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

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

18. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La Compañía no tubo correcciones sobre el control interno este año es su primera auditoría.

19. ACCIONISTAS

Valor neto revelado en la Nota 6.

20. RELACIONADAS

La Compañía no tiene transacciones con compañías relacionadas.