

**C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto**  
Auditor Externo Independiente

---

**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 del 2000 y he emitido mi dictamen sobre dichos Estados Financieros con fecha Febrero 8 del 2002.

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 e IVA por el año terminado al 31 de Diciembre del 2000.



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

Guayaquil, Febrero 8 del 2002

**C.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 **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, al 31 de Diciembre de 1999, 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 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 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 incluyo 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 incluyo 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 1999, 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, Marzo 12 del 2001

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y Bancos		1.150
Cuentas por Cobrar	2	4.084.702
Inventarios	3	12.719.020
Pagos Anticipados		25.360
<b>Total Activo Corriente</b>		<u>16.830.232</u>
Propiedad y Equipo Neto	4	1.279.127
Otros Activos		4.635
<b>Total Activo</b>		<u><u>18.113.994</u></u>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>Notas</u>	(Suces en Miles)
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>CORRIENTE</b>		
Sobregiro Bancario		22.807
Obligaciones por Pagar	5	9.320.940
Cuentas por Pagar	6	7.299.482
Beneficios Sociales por Pagar	7	80.805
		<hr/>
Total Pasivo Corriente		16.724.034
Largo Plazo	5	794.396
		<hr/>
<b>Total Pasivo</b>		<b>17.518.430</b>
		<hr/>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	8	5.000
Reserva Legal		10.614
Reserva Revalorización Patrimonio		604.855
Resultados Acumulados		221.353
Pérdida del Ejercicio		-246.258
		<hr/>
<b>Total Patrimonio</b>		<b>595.564</b>
		<hr/>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>18.113.994</b>
		<hr/> <hr/>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Suces en Miles)

**INGRESOS**

Ventas 8.354.073

**EGRESOS**

Costo de Ventas -4.517.229

Margen Bruto en Ventas 3.836.844

**GASTOS**

Administrativos -542.742

Otros Egresos -3.540.360

**Total Gastos** 4.083.102

Pérdida del Ejercicio 246.258  
=====

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

(Suces en Miles)

**CAPITAL SOCIAL**

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

**RESERVA LEGAL**

Saldo al Inicio del Año	8.774
Incremento	1.840

Saldo al Final del Año	10.614
------------------------	--------

**RESULTADOS ACUMULADOS**

Años Anteriores	221.353
Pérdida del Ejercicio	-246.258

Total	-24.905
-------	---------

**RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO**

Saldo al Inicio del Año	362.001
Disminución	-322.882
Transferencia	565.736

Saldo al Final del Año	604.855
------------------------	---------

<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>595.564</b>
--	----------------

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	(Suces en Miles)
Pérdida del Ejercicio	-246.258
(+) Depreciaciones y Amortizaciones	50.175
Ajustes para conciliar la Pérdida (Aumento) Disminución en:	
Cuentas Por Cobrar	-3.688.814
Inventarios	-2.400.744
Pagos Anticipados	-5.581
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	3.408.220
Beneficios Sociales Por Pagar	32.519
<b>Total Ajustes</b>	<b>-2.604.225</b>
Fondos provistos para operaciones	-2.850.483
Incremento Deuda Corto Plazo	3.086.281
Disminución Deuda Largo Plazo	-17.031
Disminución Inversiones	89.115
Incremento Activo Fijo	-121.389
Incremento Neto del Efectivo	186.493
Efectivo al Inicio del Año	-208.150
Efectivo al Final del Año	<u><u>-21.657</u></u>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

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

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, es una empresa cuya actividad principal es la construcción de vivienda, diseño y planificación . Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

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

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los Estados Financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el Balance General que fue preparado aplicando el Sistema de Reexpresión Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

**b) Propiedad y Equipos**

La Propiedad y Equipos se hayan registrados al costo de adquisición, más las Revalorizaciones y la Reexpresión monetaria, efectuada de acuerdo a disposiciones legales. 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. Para el año 1999 la compañía uso el sistema de Reexpresión Monetaria para revaluar su Propiedad y Equipos.

**c) Depreciaciones**

Edificios e Instalaciones	5%
Maquinaria y Equipos, Muebles y Enseres,	10%
Vehículos	20%

**d) Transacciones en Moneda Extranjera**

Los registros contables de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, son mantenidos en sucres (S/.), la unidad monetaria de la República del Ecuador. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera (principalmente en dólares de los Estados Unidos de América - US\$) han sido registrados en sucres utilizando las tasas de cambio apropiadas vigentes.

**e) Otros Activos**

Los Cargos Diferidos se amortizan al 10% y la Diferencia en Cambio al 20% anual.

(Suces en Miles)

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Cientes	491.327
Empleados	356
Anticipo Constructores	3.593.019
<b>Total</b>	<b>4.084.702</b>

**3. INVENTARIOS**

Construcciones en Curso villas	12.719.020
--------------------------------	------------

Los Inventarios son propiedad de la compañía y se encuentran entregados en garantía por Obligaciones Bancarias.

**4. PROPIEDAD Y EQUIPOS**

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/98</u>	<u>Incremento</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/99</u>
Edificios	234.631	72.602	307.233
Muebles y Enseres	190.369	219.173	409.542
Vehiculos	151.725	164.786	316.511
Equipos	302.064	367.099	669.163
<b>Suman</b>	<b>878.789</b>	<b>823.660</b>	<b>1.702.449</b>
(-) Depreciación Acumulada	0	423.322	423.322
<b>Neto</b>	<b>878.789</b>	<b>400.338</b>	<b>1.279.127</b>

Se revisaron los cuadros de reexpresión monetaria preparados por la compañía.

(Suces en Miles)

**5. OBLIGACIONES POR PAGAR**

**Corto Plazo**

Banco de Guayaquil US\$ 454.680	
Vence 07/02/2000      20.64 % Interés	9.320.940

**Largo Plazo**

Accionistas sin interés sin vencimiento	794.396
---	---------

<b>Total Obligaciones</b>	<b>10.115.336</b>
---------------------------	-------------------

Tipo de Cambio S/. 20.500.  
Garantías entregadas: Construcciones.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Anticipo Construcción	5.619.374
Depósitos de Clientes	431.141
Proveedores	600.149
Intereses	521.973
Impuestos	30.727
Varios	96.118

<b>Total</b>	<b>7.299.482</b>
--------------	------------------

**7. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR**

Décimo Tercer Sueldo	2.805
Décimo Cuarto Sueldo	465
Décimo Quinto Sueldo	1.015
Fondo Reserva Empleados	22.655
Vacaciones	7.424
15% Participación Trabajadores	17.204
IESS	24.700
Otros	4.537

<b>Total</b>	<b>80.805</b>
--------------	---------------

**8. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de Diciembre de 1999, el Capital Social consiste de 5.000 acciones ordinarias .

**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 de 1999, por disposiciones de Ley la compañía pagó impuesto a la renta sobre el período Mayo-Diciembre de 1999.

**10. ACCIONISTAS**

Movimiento neto revelado en la Nota 5.

**11. RELACIONADAS**

No tiene transacciones con Compañías Relacionadas.

**12. CAMBIOS EN EL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA NACIONAL**

Los cambios en el poder adquisitivo del sucre puede tener un efecto importante en los estados financieros de distintos períodos y en el resultado neto del año.

Al cierre del ejercicio económico se estableció por las Autoridades Económicas en 53% como índice para efectos de la corrección monetaria.

**13. 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.

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

No hay incrementos significativos en las provisiones de 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 existieron acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

**17. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES**

La compañía hizo correcciones sobre el control interno, recomendadas.