

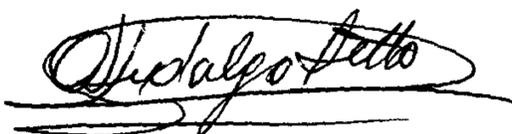
C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
Auditor Externo Independiente

**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 del 2001, el Estado de Resultados, el 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 incluyo 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 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 Auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.

En mi opinión los Estados financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.**, al 31 de Diciembre del 2001, 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, Diciembre 4 del 2002

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DÓLARES

	Notas	
ACTIVO		
Activo Corriente		
Caja y Bancos		23.696
Cuentas por Cobrar	2	277.273
Inventarios	3	170.140
Total Activo Corriente		<u>471.109</u>
Edificio y Equipo Neto	4	92.710
Otros Activos		93
Total Activo		<u><u>563.912</u></u>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DÓLARES

	Notas	
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivo Corriente		
Obligaciones por Pagar	5	229.034
Cuentas por Pagar	6	224.771
Beneficios Sociales por Pagar	7	4.377
Total Pasivo Corriente		<u>458.182</u>
Pasivo Largo Plazo	5	31.950
Total Pasivo		<u>490.132</u>
PATRIMONIO		
Capital Social	8	800
Reserva Legal	9	351
Reserva de Capital		71.722
Resultados Acumulados		257
Utilidad del Ejercicio		650
Total Patrimonio		<u>73.780</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u><u>563.912</u></u>

Véanse las notas que acompañan los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LACUSPIDE S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DÓLARES

	Notas	
INGRESOS		
Ingresos Operacionales		262.253
EGRESOS		
Costo de Ventas		-166.925
Margen Bruto		<u>95.328</u>
GASTOS		
Administrativos		-53.635
Financieros		-70.293
Otros (Egresos) Ingresos		29.620
Total Gastos		<u>94.308</u>
Utilidad Antes 15% Participación Trabajadores		1.020
15% Participación Trabajadores	10	<u>-153</u>
Utilidad Antes Impuesto a la Renta		867
Impuesto a la Renta	11	<u>-217</u>
Utilidad Después Impuesto a la Renta		<u><u>650</u></u>

Véanse las notas que acompañan los estados financieros

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DOLARES

CAPITAL SOCIAL	
Saldo al Inicio del Año	200
Incremento	600
	<hr style="width: 100%;"/>
Saldo al Final del Año	800
	<hr style="width: 100%;"/>
RESERVA LEGAL	
Saldo al Inicio y Final del Año	351
	<hr style="width: 100%;"/>
RESERVA DE CAPITAL	
Saldo al Inicio y Final del Año	71.722
	<hr style="width: 100%;"/>
RESULTADOS ACUMULADOS	
Utilidad Años Anteriores	257
Utilidad del Ejercicio	650
	<hr style="width: 100%;"/>
Total	907
	<hr style="width: 100%;"/>
Total Patrimonio de los Accionistas	73.780
	<hr style="width: 100%;"/>

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
EXPRESADO EN DÓLARES

Utilidad del Ejercicio	650
Ajustes para conciliar la utilidad	
Depreciaciones y Amortizaciones	9.321
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por Cobrar	-8.076
Inventarios	373.212
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	-117.467
Beneficios Sociales por Pagar	1.404
Total Ajustes	258.394
Fondos Provistos para la operaciones	259.044
Disminución Deuda Largo Plazo	-223.353
Incremento Activo Fijo	-15.614
Incremento Neto del Efectivo	20.077
Saldo al Inicio del Año	3.619
Saldo al Final del Año	23.696

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LA CUSPIDE S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LACUSPIDE S. A., es una empresa cuya actividad principal es la construcción de vivienda, diseño y planificación. Sus principales Políticas de Contabilidad se resumen a continuación:

a) Base de presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos hasta el 31 de Diciembre del 2001 fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

b) Inventarios

Obras valuadas a su costo de construcción

c) Edificios y Equipos

Edificios y Equipos se hayan registrados al costo de adquisición, más las Revalorizaciones, la Reexpresión monetaria y la NEC 17, 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.

d) Depreciaciones

Edificios	5%
Muebles y Enseres- Maquinarias	10%
Vehículos	20%

2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	274.302
Impuestos	2.971
Total	<u>277.273</u>

3. INVENTARIOS

Construcciones en Curso Villas	<u>170.140</u>
--------------------------------	----------------

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

4. PROPIEDAD Y EQUIPOS

	SALDO AL 31/12/2000	INCREMENTO	SALDO AL 31/12/2001
Edificios	22,908	20.001	42.909
Maquinaria y Enseres	27,168	36.411	63.579
Vehículos	29,285	0	29.285
Equipos	54,835	-36.165	18.670
Suman	<u>134,196</u>	<u>20.247</u>	<u>154.443</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>47,425</u>	<u>14.308</u>	<u>61733</u>
Neto	<u>86,771</u>	<u>5.939</u>	<u>92.710</u>

5. OBLIGACIONES POR PAGAR

Corto Plazo	
Banco de Guayaquil	
Vence 20/11/2002 15.% Interés	229.034
Largo Plazo	
Anticipo Construcciones	31.950
Total Obligaciones	<u>260.984</u>

6. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	11.080
Intereses	5.903
Anticipo Construcción	185.605
Impuestos y Otros	687
Accionistas Sin Interés Sin Vencimiento	21.496
Total	<u>224.771</u>

7. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Décimo Tercer Sueldo	542
Décimo Cuarto Sueldo	386
Fondo de Reserva a Empleados	724
15% Participación Trabajadores	2.033
Vacaciones	692
Total	<u>4.377</u>

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre de 2001, el Capital Social consiste de 800 acciones ordinarias. Con escritura pública de la Notaría Vigésima Primera se aumentó el Capital Social a US\$ 800.00 Inscrita en el Registro Mercantil de Fojas 29.395 Repertorio del 38.547 con No. 4.182 en Noviembre del 2001.

9. 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 del 2001 se encuentran pendiente la apropiación correspondiente a las utilidades del Ejercicio terminado en esa fecha, el monto máximo a apropiar es de US\$ 102.00

10. 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.

11. 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 2001.

12. PRESTAMOS ACCIONISTAS

Movimiento Neto Revelado en la Nota 6.

13. RELACIONADAS

La compañía no tiene transacciones con compañías relacionadas

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 de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

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 tiene un buen Control Interno