

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES SOCIOS Y ACCIONISTAS DE: COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.

1. Hemos practicado la Auditoría de los Estados Financieros de **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.** por el período comprendido del 1 de enero de 1999 al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de Situación General, de Resultados, de Situación del Patrimonio y de Flujo de Fondos en Efectivo por el año terminado en esas fechas. La preparación de dichos estados es de responsabilidad de la administración de **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.** siendo nuestra responsabilidad la de emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en los procedimientos de auditoría que hemos practicado.
2. La Auditoría practicada se ha realizado de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptados; como también en base a las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente aceptados; el examen incluyó muestras y pruebas selectivas de la certeza razonable de verificación de las cifras más significativas presentadas en los Estados Financieros auditados, a fin de comprobar que éstos no contienen errores de importancia.
3. La empresa durante el ejercicio 1999 no aplicó correctamente la corrección monetaria integral tanto en sus activos, pasivos y patrimonio.
4. En mi opinión salvo de los ajustes que se puedan derivar de las correcciones y registros indicados en el punto 3, los estados financieros representan razonablemente los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.** por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1999, la evolución del patrimonio y flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha se encuentran de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
5. En cuanto al cumplimiento de obligaciones tributarias emitiré un informe por separado.
6. La situación económica en general del Ecuador, durante los dos últimos años ha estado en constante crisis, en especial en 1999 a partir de marzo cuando el gobierno nacional decretó un feriado Bancario de una semana dando lugar a una disminución de la actividad económica, una falta de liquidez en general de todo el sistema financiero, alzas seguidas de tasas de cambio y tasas de interés; el sucre ha recibido el impacto de una devaluación significativa frente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica, a inicios del ejercicio 1999 en enero el dólar se cotizó a 6.850 y a fines

de diciembre cerró en 20.243, hecho que afectó a todo el sistema productivo del país. El Gobierno Nacional en razón de subsanar el problema financiero para el año 2000 adoptó el sistema de dolarización de la economía ecuatoriana, que a la fecha se encuentra en la parte inicial de este proceso. Los informes financieros deben ser leídos considerando esta situación de incertidumbre.



SILVIA LÓPEZ MERINO
AUDITORA R.N.A.E. 111

Quito, Agosto 4 del 2000

COMPañIA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO	NOTA	AL 31 DICIEMBRE 1999	AL 31 DICIEMBRE 1998	PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	AL 31 DICIEMBRE 1999	AL 31 DICIEMBRE 1998
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja Bancos	1	396.396.745	2.588.452.788	Proveedores	6	-404.942.051	
Cuentas por Cobrar	2	9.382.238.510	16.546.199	Anticipo Clientes	7	686.493.728	0
Construcciones en Curso	3	22.675.177.719	2.382.061.919	Cuentas por Pagar	8	4.311.640.332	28.440.964
				Aportes Futuras Capitalizaciones			5.112.500.000
SUMA ACTIVO CORRIENTE		<u>32.453.812.974</u>	<u>4.987.060.906</u>	Impuestos por Pagar	9	51.408.656	12.532.975
ACTIVO NO CORRIENTE				SUMA PASIVO CORRIENTE		<u>4.644.600.665</u>	<u>5.153.473.939</u>
Propiedad planta y equipo	4	434.101.798	181.326.123	TOTAL DEL PASIVO		<u>4.644.600.665</u>	<u>5.153.473.939</u>
Activo Diferido	5	56.732.000	53.250.000	PATRIMONIO	10		
SUMA ACTIVO NO CORRIENTE		<u>490.833.798</u>	<u>234.576.123</u>	Capital Social		13.600.000.000	5.000.000
				Reserva Revalorización del Patrimonio		7.798.118.819	212.682.432
TOTAL DEL ACTIVO		<u>32.944.646.772</u>	<u>5.221.637.029</u>	Reexpresión Monetaria		7.031.085.222	-149.684.072
				Resultados Acumulados		259.055	
				Resultado del Ejercicio		-129.416.989	164.730
				TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>28.300.046.107</u>	<u>68.163.090</u>
				TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>32.944.646.772</u>	<u>5.221.637.029</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	NOTAS	DE ENERO A ABRIL 1999	DE MAYO A DICIEMBRE 1999	TOTAL DE ENERO A DICIEMBRE 1999	AL 31 DE DICIEMBRE 1998
INGRESOS					
Ventas		6.138.000	5.410.443.605	5.416.581.605	0
TOTAL INGRESO POR OBRAR		6.138.000	5.410.443.605	5.416.581.605	0
COSTO DE VENTAS		-68.234.200	-5.551.006.802	-5.619.241.002	0
UTILIDAD NETA EN VENTAS		-62.096.200	-140.563.197	-202.659.397	0
OTROS INGRESOS					
OTROS EGRESOS					
Gastos Financieros		-3.789.058	-26.688.940	-30.477.998	0
		-3.789.058	-26.688.940	-30.477.998	0
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS		-99.499	-129.416.989	-129.516.488	258.400

Notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.
ESTADO DE SITUACION DEL PATRIMONIO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	UTILIDAD DEL EJERCICIO
<u>SALDOS AL 31 DICIEMBRE DE 1997</u>	5.000.000				
Reex. Reserva Revaloriza. Pátrimonio		212.682.432	-212.682.432		
Reex. Activos Fijos			11.786.511		
Reex. Construcciones en Curso			21.191.917		
Reex. Cargos Diferidos			4.802.500		
Reex. Gastos de Administración			25.217.432		
Resultado del Ejercicio					258.400
<u>SALDOS AL 31 DICIEMBRE DE 1998</u>	5.000.000	212.682.432	-149.684.072	0	258.400
Pago Impuesto a la Renta					-93.670
Aumento de Capital	13.595.000.000			164.730	-164.730
Resultado del Ejercicio de Enero Abril 99				-99.499	
Reex. Reserva Revaloriza. Pátrimonio		7.585.436.387	-7.585.436.387		
Reex. Activos Fijos			336.351.822		
Reex. Construcciones en Curso			14.373.315.683		
Reex. Cargos Diferidos			56.732.000		
Reex. Utilidades Acumuladas			-193.824	193.824	
Resultado del Ejercicio mayo a diciembre 99					-129.416.989
<u>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999</u>	<u>13.600.000.000</u>	<u>7.798.118.819</u>	<u>7.031.085.222</u>	<u>259.055</u>	<u>-129.416.989</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

IBERHABITAT S.A.
ESTADO DE FLUJO DE CAJA

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

(en miles de sucres)

FLUJO DE CAJA EN OPERACIONES

Pérdida Neta 1999		(S/129.416,00)
Aumento capital social		S/13.595.000,00

Cambios Netos en Activos y Pasivos

Cuentas por Cobrar	S/9.365.693,00	
Activos Fijos	S/252.776,00	
Cuentas por pagar	S/4.287.199,00	S/13.905.668,00

Caja Neta prevista para operaciones **S/27.371.252,00**

FLUJO DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Construcciones en curso	S/20.393.116,00	
-------------------------	-----------------	--

Caja Neta Prevista para la Inversión **S/20.393.116,00**

FLUJO DE CAJA Y EQUIVALENTE DE CAJA

Caja o equivalente de caja al inicio del año		S/2.588.453,00
Aumento Neto de Caja o equivalente de Caja		S/396.397,00

Caja y Equivalente de caja al final del año **S/2.984.850,00**

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 1 DE ENERO DE 1999 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

1 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Descripción del Negocio

La Empresa **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**, como su nombre lo indica es una empresa creada desde el 28 de agosto de 1998, según consta de escritura pública registrada en la notaría trigésima tercera del cantón Quito e inscrita en el registro mercantil con fecha 18 de septiembre de 1998, el objeto social principal es la compra, venta, adquisición, comodato, urbanización, edificación, planificación, construcción y en general toda clase de negocios de promoción inmobiliaria dentro del territorio Ecuatoriano.

Operaciones

La Empresa desde su creación hasta la fecha ha cumplido su objetivo social a pesar de las condiciones económicas que durante el ejercicio 1999 mantiene al país en general en un estado de crisis y de estancamiento económico, la empresa ha realizado varias adquisiciones de inmuebles con aportaciones de sus socios para darle el giro correspondiente en 1999, tendiente a ampliar su negocio hacia el mercado de la construcción de viviendas de costo económico, marco dentro del cual se han desarrollado sus operaciones.

a. Base de presentación de los estados financieros

La compañía registra sus transacciones a los precios históricos que estuvieron en vigencia en las fechas que ocurrieron las transacciones y bajo la norma de lo devengado, persiguiendo la presentación de sus estados contables de acuerdo a las normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y con las regulaciones pertinentes contenidas en la Ley de Impuesto a la Renta y su Reglamento, y en la Ley de Compañías y sus regulaciones. El ejercicio económico comprende de enero a diciembre de cada año.

b.- Corrección Monetaria.

En concordancia con las regulaciones y procedimientos de corrección monetaria establecidos en la Ley, La Compañía ha ajustado el balance general al 31 de diciembre de 1999 para reflejar los efectos de la pérdida del valor adquisitivo de la moneda de acuerdo con dichas regulaciones.

La empresa aplicó incorrectamente esta disposición, tiene diferencias tanto de tiempo de índice como de cuentas no corregidas, debe volver a realizar todo el proceso de

corrección monetaria integral de todo el ejercicio 1999, cuyos ajustes que resulten deben ser registrados en el ejercicio 2000

Su aplicación deberá ser la siguiente:

b.1 Los rubros monetarios no sufren corrección alguna.

b.2 Los rubros no monetarios que se encontraban expresados en moneda de poder adquisitivo de fechas anteriores al 31 de diciembre de 1999, no han sido corregidos tomando en consideración factores de corrección resultantes de comparar los índices generales de precios. Publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), dentro las fechas de origen de las diversas partidas y la fecha de cierre del ejercicio.

b.3 En la cuenta Reexpresión Monetaria se registra como norma general, en el crédito los ajustes a los activos no monetarios y en el débito los ajustes de los pasivos no monetarios y de cuentas patrimoniales. El tratamiento de ésta cuenta se indica a continuación:

- Si el saldo acumulado es acreedor puede ser parcial o totalmente capitalizado luego de absorber las pérdidas acumuladas si hubieren, el valor que se capitaliza está sujeto a una retención en la fuente del Impuesto a la Renta del 20%.
- Si el saldo acumulado es deudor puede ser compensado con las utilidades acumuladas o con las del ejercicio, la parte compensada dará lugar a un crédito tributario del 20%.

c. Cuentas por Cobrar:

Se registra en esta cuenta los saldos pendientes de cobro a clientes por venta del proyecto La Virgen, préstamos a empleados, y cuentas por cobrar Socios.

d. Provisiones para documentos y cuentas incobrables.

La Compañía no acostumbra provisionar la reserva para incobrabilidad en base a un porcentaje al 1% sobre el saldo insoluto de cuentas por cobrar, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, en razón que no mantiene niveles altos de incobrabilidad.

e. Activos Fijos

Los Activos Fijos que la empresa se registran directamente en un diario de contabilidad el momento de la compra. No existe un listado de cada uno de los Activos, donde se registra la CORRECCION MONETARIA, la misma que se lleva en un sistema computarizado donde se guarda la información acumulada desde 1998.

Este sistema computarizado no tiene la corrección monetaria de acuerdo a las leyes y disposiciones vigentes.

La empresa no utilizó el índice del 53% para corrección del ejercicio 1999, índice emitido por el gobierno nacional según registro oficial No 359 de enero 10.2000

En cuanto a los porcentajes de depreciación utilizados por la empresa tenemos los siguientes:

Equipo de Oficina	10.00% y 20%
Muebles y Enseres	10.00%
Vehículos	20.00%

El proceso de corrección monetaria aplicada, de acuerdo al análisis de auditoría no se encuentra de acuerdo a los parámetros requeridos y de acuerdo a la ley

f. Emisión de Balances

La contabilidad se lleva en un sistema computarizado bimonetario propio de la empresa, es un paquete que permite la emisión de balances mensuales semestrales o anuales, el sistema es confiable y da cierta seguridad de los registros.

g. Política de Inversiones:

La empresa, durante el ejercicio 1999, ha cerrado en lo máximo sus inversiones especialmente en el Banco Popular, debido a la situación de liquidación del mismo, manteniendo un saldo en este banco en el Fonco Capital, con un saldo de 83.203.541 valor de difícil recuperación para lo cual se debe realizar una provisión de incobrabilidad de alrededor del 35%.

h. Moneda Extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se registran en los dos tipos de moneda debido a que su sistema es bimonetario, al tipo de cambio de mercado de la fecha en que se efectúan.

i. Aspecto tributario

Durante 1999 las autoridades dispusieron que se realicen dos períodos tributarios distintos, el uno que comprendió desde el 1 de enero de 1999 hasta el 31 de abril de 1999 y el segundo desde el 1 de mayo de 1999 hasta el 31 de diciembre de 1999; en el primer caso hubo exención total de impuestos y en el segundo caso el impuesto a la renta fue gravado sobre utilidades el 20%.

Los dos períodos se han visto afectados por disposiciones tributarias completamente distintas, pero para la presentación del informe auditado se ha preparado el balance consolidado de estos dos períodos.

2. PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ANALIZADAS:

Auditoría externa durante el examen realizado, tomó como muestra, las siguientes partidas contables las mismas que han sido analizadas y se presentan a continuación.

1. CAJA BANCOS

Efectivo y Equivalencias en efectivo

Al 31 de diciembre de 1999, este rubro contiene:

DETALLE	Al 31/12/99	Al 31/12/98
Caja		
Caja Chica	0	300,000
	<hr/>	<hr/>
	0	300,000
Bancos Moneda Nacional		
Abn Amor Bank Cta. 4261496	30,389,341	0
Popular 151-0002684	2,491,381	7,192,125
	<hr/>	<hr/>
	32,880,722	7,192,125
Bancos Moneda Extranjera		
Popular 951-0001457 USD		1,989,313,542
Popular F. Soberano 25558-1		591,647,121
Abn Amor Bank Cta. 4775740	280,312,482	0
Popular Cap. Fund, USD 59475-1	83,203,541	0
	<hr/>	<hr/>
	363,516,023	2,580,960,663

Los rubros arriba indicados son partidas de libre disponibilidad de la Empresa

La empresa tiene para su manejo cuentas nacionales en sucres depositados en Banco Popular y ABN Amor Bank, Auditoría Externa ha conciliando con cada cuenta bancaria y cuenta contable.

La empresa además maneja cuentas corrientes en dólares que fueron corregidas a un tipo de cambio de 19.700, igualmente estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas

2. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1999, la empresa **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**, tiene en el exigible las siguientes partidas:

DETALLE	Al 31/12/99	Al 31/12/98
Clientes	4,938,080,000	0
Empleados	173,485,790	0
Deudores Varios	4,270,672,720	16,525,527
Impuestos retenidos	0	20,672
Total Cuentas por Cobrar	<u>9,382,238,510</u>	<u>16,546,199</u>

-Clientes

En las cuentas por cobrar clientes corresponde al saldo USD \$ 250.000 por la venta del Proyecto La Virgen a Freekingdom en noviembre del 1999, no se encuentra actualizada el tipo de cambio a 19.858 existiendo una diferencia en cambio no registrada de S/.26.420.000

-Empleados

En este rubro registra préstamos al los Sres. Fernando Almeida por 6.000.000 y al Sr. Román Figueras, Socio de la Compañía, por S/. 167'485.790 equivalente a USD \$ 10.299.42 mismas que no se encuentran actualizadas al tipo de cambio de 19.858 existiendo una diferencia en cambio no registrada de 37'040.000. Se recomienda que se sujete al art. 303 de la Ley de Compañías que prohíbe otorgar este tipo de operaciones a socios o accionistas

-Varios Deudores

Esta cuenta esta conformada por:

DETALLE	Al 31/12/99
Garantía Arriendo de Oficinas	8,628,600
Accionistas Capital Social	4,642,954,156
Otros Deudores	24,032,015
Provee. Facturas Pendientes	-404,942,051
Total Cuentas por Cobrar	<u>4,270,672,720</u>

- Garantía arriendo, en este rubro se registra la garantía por la oficina que se arrienda en el Edificio Tapia.

- Accionistas: la Compañía efectuó un incremento de Capital el 1 de diciembre de 1998 de S/. 5'000.000 a 13.600'000.000; De este incremento el socio Atlanta S.A. que le corresponde 13'599.996 acciones a un mil sucres cada una tiene un plazo para cancelar de dos años, por tanto el saldo que presenta el balance de 4.642.954.156 es lo pendiente por cobrar al mismo.

-En la cuenta de otros deudores contablemente se registra en una sola cuenta los fondos a ser liquidados de los diferentes proyectos, por lo que no se estableció a que deudores corresponde el saldo de S/. 24'032.015

-Contablemente se registró erróneamente las facturas pendientes de pago al 31 de diciembre de 1999 en la cuenta de Deudores Varios, por tanto los saldos en el Balance se presentan con saldo contrario de acuerdo a la Cuenta. Su contabilización fue:

(Pasivo) Proveedores Locales	404.942.051	
(Activo) Proveedores /Facturas Pendientes		404.942.051

3 CONSTRUCCIONES EN CURSO

Este rubro se encuentra conformado por:

DETALLE	AI 31/12/98	INCREMENTOS	REEX. MONE 1999	TRANS. COSTO DE VENTAS	AL 31/12/99
El Garrochal	2,035,779,908	405,723,940	4,300,092,485		6,741,596,333
Guamaní	60,000,000	1,357,020,797	1,062,566,195		2,479,586,992
La Virgen	0	1,653,406,470	1,185,010,011	2,838,416,481	0
Marianitas	0	1,300,738,052	1,132,466,275		2,433,204,327
Puembo	0	3,750,000	11,620,370		15,370,370
Colinas del Sur	0	5,231,656,051	5,025,053,546	530,572,500	9,726,137,097
Gastos de Administración	286,282,011	1,509,662,753	1,656,506,801	2,173,168,965	1,279,282,600
Costos Adicionales	0	0	0	8,848,856	0
	<u>2,382,061,919</u>	<u>11,461,958,063</u>	<u>14,373,315,683</u>	<u>5,551,006,802</u>	<u>22,675,177,719</u>

En esta cuenta se registran los pagos efectuados en los diferentes proyectos de construcción.

La Compañía no utilizó el porcentaje del 53% para la Reexpresión Monetaria sino que actualizó de acuerdo al tipo de cambio de 19.700 por cada dólar, en los cálculos efectuados de esta manera se encuentran sobrevalorados en 488'253.462.

Proyecto	USD \$	Tipo Cambio	Saldo Auditoría	Saldo Balance	Diferencia
El Garrochal	341,137.28	19,700	6,720,404,416	6,741,596,333	-21,191,917
Guamaní	125,867.36	19,700	2,479,586,992	2,479,586,992	0
La Virgen		19,700	0	0	0
Marianitas	123,512.91	19,700	2,433,204,327	2,433,204,327	0
Puembo	461.97	19,700	9,100,809	15,370,370	-6,269,561
Colinas del Sur	470,856.74	19,700	9,275,877,778	9,726,137,097	-450,259,319
Gastos de Administración	64,403.55	19,700	1,268,749,935	1,279,282,600	-10,532,665
			<u>22,186,924,257</u>	<u>22,675,177,719</u>	<u>-488,253,462</u>

La Compañía utilizó la reexpresión monetaria registrada al 31 de diciembre de 1999 en la transferencia al costo de venta de los proyectos La Virgen, Colinas del Sur y Gastos de Administración, no tiene un criterio uniforme en cuanto a la distribución de los gastos de administración en los diferentes proyectos.

4. ACTIVOS FIJOS:

Dentro de la revisión de los Activos fijos, como PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO de la empresa **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**, tenemos los siguientes saldos netos:

Cuentas	Costo Histórico	Reex. Monetaria	Dep. Acum. Normal	Saldos al 31/12/99
Equipo de Oficina	48,967,876	78,594,943	20,228,198	107,334,621
Vehículos	125,028,200	243,361,800	77,366,056	291,023,944
Muebles y Enseres	13,835,808	26,181,590	4,274,165	35,743,233
Total Activos Fijos	<u>187,831,884</u>	<u>348,138,333</u>	<u>101,868,419</u>	<u>434,101,798</u>

Durante 1999 la Empresa realizó la compra de un computador Compac por 13.090.000.

CORRECCIÓN MONETARIA INTEGRAL

Los activos fijos se encuentran al costo más las respectivas correcciones monetarias, que según disposición del Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Finanzas han dispuesto que se realice; la empresa, para 1999 no aplicó el índice de corrección monetaria para activos fijos del 53%, lo efectuó en base al tipo de cambio de 19.700, existiendo una diferencia registrada en más entre cálculos de auditoría y contabilidad en el gasto depreciación activos fijos por 62'293.334, y en reexpresión monetaria 241'000.000 aproximadamente.

Auditoría externa recomienda realizar nuevamente el proceso de corrección monetaria integral, aplicando el índice dispuesto por las autoridades del 53% y registrar como ajuste en el ejercicio 2000.

DEPRECIACIONES ACUMULADAS

La Empresa ha realizado provisión por depreciación, no efectuó el registro de la provisión de la depreciación por reexpresión monetaria.

La Empresa debe procesar en forma completa e integral toda la corrección monetaria de sus activos fijos y ajustar sus libros en 1999, el efecto neto de la corrección monetaria y el del gasto por depreciaciones afectará la realidad financiera de la Empresa presentada a los organismos de control, siendo necesario una redeclaración con datos que se ajusten tanto a disposiciones legales, a principios contables y a requerimientos de la empresa.

5. CARGOS DIFERIDOS

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

Cuentas	Costo Histórico	Reex. Monetaria	Amortí.. Acum. Normal	Saldos al 31/12/99
Gastos de Constitución	48,447,500	58,052,500	53,250,000	53,250,000
Aumento de Capital	3,482,000	3,482,000	3,482,000	3,482,000
	51,929,500	61,534,500	56,732,000	56,732,000

La amortización acumulada es igual que la reexpresión monetaria, no se aplicó el índice del 53% ni se amortizó al 20%. El efecto neto de no haber aplicado correctamente los cálculos es de S/. 7.877.493, se puede ver en el siguiente cuadro.

Cuentas	Auditoría	Balance	Diferencia
Gastos Constitución	77,758,238	106,500,000	-28,741,762
Amorti. Gastos de Constitución	-17,287,683	-53,250,000	35,962,317
Aumento de Capital	5,173,672	6,964,000	-1,790,328
Amorti. Aumento de Capital	-1,034,734	-3,482,000	2,447,266
Saldos al 31/12/99	64,609,493	56,732,000	7,877,493

6.- PROVEEDORES

Contablemente se registró erróneamente las facturas pendientes de pago al 31 de diciembre de 1999 en la cuenta de Deudores Varios, por tanto los saldos en el Balance se presentan con saldo contrario de acuerdo a la Cuenta. Su contabilización fue:

(Pasivo) Proveedores Locales	404.942.051	
(Activo) Proveedores /Facturas Pendientes		404.942.051

7.- ANTICIPO CLIENTES

En esta cuenta se registra los anticipos de clientes por la venta de departamentos de Colinas del Sur, como es el caso del Dpto. A-5 por 120'493.728; saldo pendiente de pago por resciliación del contrato del Dpto. B-5 torre 7 por 10'00.000; y trueque de materiales a cambio de los Dptos. A1-A2-A3-A4 Torre 7 por 556'000.000, dando un gran total de 686'493.728 al 31 de diciembre de 1999

8. CUENTAS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta está formada por:

DETALLE	USD \$	Al 31/12/99	Saldo Auditoría	Diferencia
IESS		422,271	422,271	0
Otros		467,000	467,000	0
Fondos de Garantía Garantías		7,036,819	7,036,819	0
Inmocrecer S.A.	279,316.76	4,303,714,242	5,654,209,173	1,350,494,931
		<u>4,311,640,332</u>	<u>5,662,135,263</u>	<u>1,350,494,931</u>

Los préstamos otorgados por Inmocrecer S.A. no se tienen documentos de respaldo, que certifiquen la deuda y condiciones de pago e intereses, no se encuentra actualizado su diferencial cambiario por 1.350'494.931

9.- IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 1999 de retenciones del IVA es por S/. 51.408.656 que corresponde a los meses de noviembre y diciembre de 1999.

10.- PATRIMONIO:

Al 31 de diciembre de 1999 el patrimonio de la empresa esta constituido por las siguientes partidas:

COMPañÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A., COMPOSICION DE PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE 1999

DETALLE	Al 31/12/99
Capital Social	13,600,000,000
Reserva Revalorización del Patrimonio	7,798,118,819
Reexpresión Monetaria	7,031,085,222
Resultados Acumulados	259,055
Resultado del Ejercicio	-129,416,989
	<u>28,300,046,107</u>

Del análisis efectuado por Auditoría Externa se desprende que la empresa realizó la corrección monetaria del patrimonio por el ejercicio 1998, y 1999 sobrevalorando sus registros en S/. 586'676.319; 210'432.432 que pertenece a 1998 y 376'243.887 a 1999. De la cuenta de Resultados Acumulados se encuentra sobrevalorado en S/. 106.517.

El CAPITAL SOCIAL de la Empresa corresponde a las acciones suscritas y pagadas por los socios, como consta en escritura pública de constitución de aumento de capital de fecha 1 de diciembre de 1998, a continuación presentamos el cuadro que conforma la estructura del capital social de la empresa **COMPañÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**, correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 1999.

ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

En acciones de S/. 1.000 cada una

Socios	%	No. Acciones	Valor Acciones
Atlanta S.A.	99.99997%	15,599,996.00	15,599,996,000
Román Figueras	0.00001%	1.00	1,000
Monserrat Benedito	0.00002%	3.00	3,000
Total Capital Social	100.00000%	15,600,000	15,600,000,000

Reexpresión Monetaria

Por efecto de la corrección monetaria al 31 de diciembre de 1999 el movimiento de esta cuenta fue:

Corrección Monetaria	DEBITO	CREDITO	SALDO AL 31/12/99
Saldo Inicial	149,684,072		-149,684,072
Reex. Reserva Revaloriza. Pátrimonio	7,585,436,387		-7,735,120,459
Reex. Activos Fijos		336,351,822	-7,398,768,637
Reex. Construcciones en Curso		14,373,315,683	6,974,547,046
Reex. Cargos Diferidos		56,732,000	7,031,279,046
Reex. Utilidades Acumuladas	193,824		7,031,085,222
Saldos al 31/12/99	7,585,630,211	14,766,399,505	7,031,085,222

11.- INGRESOS Y COSTOS

Los ingresos de ventas esta dado por

Detalle	Valor	Utilidad Bruta en Ventas	% Utilidad en relacion a ventas
VENTAS			
Venta Proyecto la Virgen	5,122,000,000		
Lote la Virgen	7,785,000		
Venta 2 departamentos La Colina	280,658,605		
Total Ventas	5,410,443,605		
COSTO DE VENTAS			
Costo de Ventas La Virgen	3,672,236,784	1,457,548,216	28.41%
Costo de Ventas Colinas del Sur	1,878,770,018	-1,598,111,413	-569.41%
Total Costo de Ventas	5,551,006,802	-140,563,197	

A.- Situación Tributaria

El Fisco Ecuatoriano no ha ejercido su facultad de revisión de la declaración del Impuesto a la Renta de la Compañía desde el inicio de sus operaciones. Las obligaciones que se produzcan de acuerdo con los resultados obtenidos, deberán ser absorbidos por las utilidades acumuladas de la Compañía.