

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

**INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A LOS SEÑORES SOCIOS DE LA:  
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 del 2002 al 31 de diciembre del 2002, y los correspondientes estados de Situación General, de Resultados, y de Evolución del Patrimonio, 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 Ecuatorianas de Auditoría (NEAs) y principios de Auditoría Generalmente Aceptados; Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoría incluye el examen basándose en pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros y de la aplicación correcta de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NECs). Considero que la auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

3.- La empresa tiene deficiencias en los registros de Corrección Monetaria y Aplicación de la NEC.17, desde ejercicios anteriores.

4.- En mi opinión salvo de los ajustes que se puedan derivar de la correcta aplicación de las cuentas indicadas en el punto tres de éste informe, los estados financieros representan razonablemente los aspectos importantes, la situación financiera de la empresa **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.** por el ejercicio 2002, la evolución del patrimonio y Balance General y de Resultados, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**  
**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

5.- El contexto Ecuatoriano en el ejercicio 2002, nos muestra que el país ha logrado alcanzar una relativa estabilidad económica, a pesar que tiene varios puntos negros que impiden el pleno desarrollo, entre ellos a mi entender tenemos la inseguridad jurídica y la galopante corrupción.

En Enero del 2003, se posesionó como Presidente Constitucional de la República el Coronel Lucio Gutiérrez, quien debe lograr consolidar primero el enfoque político y social, para en el futuro iniciar la carrera contra la corrupción como lo ha prometido, los estados financieros deben leerse en este entorno.

6.- En cuanto al cumplimiento de obligaciones tributarias emitiré un informe por separado, de acuerdo a las disposiciones expresas del Servicio de Rentas Internas SRI.

**SILVIA LOPEZ MERINO**  
**AUDITORA EXTERNA**  
**RNAE- 111**

Quito, Septiembre 15 del 2003

IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A. IBERHABITAT S.A.  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31-Dic-01	31-Dic-02
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
CAJA BANCOS	1	4,720.07	-58,069.43
CUENTAS POR COBRAR	2	310,374.79	351,469.99
GASTOS PREPAGADOS		4,643.07	2,660.27
CONSTRUCCIONES EN CURSO	3	3,800,112.37	6,548,034.28
		4,119,850.30	6,844,095.11
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
ACTIVOS FIJOS	4	31,637.26	271,491.90
ACTIVOS DIFERIDOS	5	5,424.58	5,424.58
		37,061.84	276,916.48
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		4,156,912.14	7,121,011.59
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
PRESTAMOS BANCARIOS	6	40,000.00	75,000.00
CUENTAS POR PAGAR	7	752,844.31	4,030,577.29
IMPUESTOS POR PAGAR	8	6,588.69	12,386.65
ANTICIPOS CLIENTES	9	1,827,285.71	1,466,706.93
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		2,626,718.71	5,584,670.87
<b>TOTAL PASIVOS</b>		2,626,718.71	5,584,670.87
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL	10	544,000.00	544,000.00
RESERVAS	11	941,793.80	941,793.80
RESULTADO DEL EJERCICIO		0.00	6,147.28
UTILIDADES ACUMULADAS		44,399.64	44,399.64
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		1,530,193.44	1,536,340.72
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		4,156,912.15	7,121,011.59

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A.  
ESTADO DE RESULTADOS  
DE ENERO A DICIEMBRE DEL 2002

CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31-Dic-01	31-Dic-02
<b>INGRESOS</b>			
VENTAS	11	2,987,169.23	2,402,622.00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>2,987,169.23</u>	<u>2,402,622.00</u>
<b>COSTO DE VENTAS</b>			
COSTO DE VENTAS	11	-2,898,158.15	-1,981,568.17
<b>TOTAL COSTO DE VENTAS</b>		<u>-2,898,158.15</u>	<u>-1,981,568.17</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		<u>89,011.08</u>	<u>421,053.83</u>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>			
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		0.00	311,649.42
		<u>0.00</u>	<u>311,649.42</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>89,011.08</u>	<u>109,404.41</u>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>			
INGRESOS NO OPERACIONALES		36,645.47	78,303.00
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>			
GASTOS FINANCIEROS		-61,204.79	-181,560.13
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u><u>64,451.76</u></u>	<u><u>6,147.28</u></u>

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

**GERENTE GENERAL**

**CONTADOR GENERAL**

**IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**EJERCICIO 2002**

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS ACUMULADOS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	544,000.00	941,793.80	40,864.76	3,515.39	1,530,173.95
<u>APLICACIÓN EJERCICIO 2001</u>		0.00	3,515.39	-3,515.39	-
<u>APLICACIÓN AÑO 2002</u>			19.49	6,147.28	6,166.77
Saldos al 31 de diciembre del 2002	<u>544,000.00</u>	<u>941,793.80</u>	<u>44,399.64</u>	<u>6,147.28</u>	<u>1,536,340.72</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE  
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DEL 1 DE ENERO DEL 2002 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

**1 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

**Constitución**

La Compañía **IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S. A.** se encuentra legalmente constituida 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

**Descripción del Negocio**

La Empresa **COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**, como su nombre lo indica cuyo objeto social principal es la compra, venta, adquisición, comodato, urbanización, edificación, planificación, construcción 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 2001 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 el año 2002.

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONS IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

**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 los principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, 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.

**Negocio en marcha**

La empresa tiene su negocio en Marcha, durante el 2002, la empresa ha continuado trabajando en la CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES.

**Propiedad, Maquinaria y Equipos**

Las inversiones en activo fijo se registran al costo de adquisición o importación y están constituidas principalmente por Equipos de Oficina, Muebles y Enseres, Vehículos, Locales Comerciales.

Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.

Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea a recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes

No existe un listado de cada uno de los Activos, donde esté registrado el costo dolarizado aplicado la NEC 17, tampoco tiene o llega los activos lleva en un sistema computarizado donde se guarde la información acumulada de ejercicios anteriores.

La empresa desde ejercicios anteriores tiene debilidades tanto en la aplicación correcta de la CORRECCIÓN MONETARIA INTEGRAL, como en la aplicación de la NEC17.

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%

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

La empresa en el caso de equipos de computación los registra dentro del grupo de equipos de oficina, para el ejercicio 2002, la empresa se ha acogido a la disposición tributaria de depreciar los equipos de computación al 33.33%.

**Participación a trabajadores**

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad de la compañía de acuerdo con la ley, la empresa en el ejercicio 2002 generó una utilidad de \$6.147.27 el valor para trabajadores es de \$922.09

**Cuentas por Cobrar:**

La empresa para el ejercicio 2002, tiene saldos en sus cuentas por cobrar ventas, préstamos socios, empleados y varios deudores.

**Incobrables**

La empresa no realizó en el ejercicio 2002, la provisión del 1% para incobrables.

**Utilidad del Ejercicio**

La compañía durante el año 2002 trabajó en forma normal en sus actividades de construcción, obteniendo una utilidad antes de impuestos y participación de trabajadores y empleados de la misma de \$ 6.147.28

**Emisión de Balances:**

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

**Aspectos tributarios:**

La empresa en el ejercicio 2002, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI.

**Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar de la compañía de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley, la empresa por el ejercicio 2002, no genera impuesto a pagar, tiene un anticipo de \$1.059.99 que los socios, según acta de junta general han decidido mantenerla como tal.

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

**Construcciones en Curso**

Los costos de construcciones en curso están valorados al costo de adquisición y se carga al costo cuando se finaliza cada una de los proyectos, valoración que no excede al valor de mercado.

**Inversiones en acciones y participaciones**

La empresa al 31 de diciembre del 2002, no registra inversiones en acciones y participaciones.

**Utilidad neta por acción**

La empresa ha generado una utilidad de \$6.147.28 que corresponde a un 0.25% sobre las ventas totales

La empresa ha generado una utilidad de \$0.00045 centavos por acción; de acuerdo con la Ley Ecuatoriana las acciones de los socios deben tener un valor individual del capital y el total de acciones para efectuar la relación utilidad con número de acciones emitidas por la empresa y tenemos en este caso la utilidad por acción.

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año, las acciones de la empresa no participa en bolsa por lo cual no tiene circulación de acciones, el cálculo se realiza sobre el total de acciones.

**Registros contables y unidad monetaria**

Los registros contables de la compañía se llevan en dólares de ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

**Partes Relacionadas**

La empresa tiene vínculos con INMOCRECER S. A. se considera relacionada por cuanto algunos son los mismos socios en ambas empresas.

**Subsidiarias**

La empresa no tiene ni es subsidiaria de otras empresas.

**Responsabilidad de la Administración**

La empresa tiene para la administración al Presidente Ejecutivo, mismo que ha firmado la carta de representación y que esta siempre pendiente de los temas financieros y contables de la empresa.

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

**Organización de la empresa.**

La empresa no tiene un organigrama donde se muestren niveles de jerarquía y de responsabilidad, la Presidencia Ejecutiva es la encargada de emitir disposiciones sobre cambios o nuevas líneas de comunicación y gestión.

**Entorno Económico**

A partir del ejercicio 2000, luego del proceso de dolarización en la que entro el sistema monetario del Ecuador, la contabilidad de registra en dólares, el objetivo de este proceso fue el de reestablecer la economía del país, sin embargo los índices de Precios al Consumidor han seguido manteniendo variaciones que han generado efectos de incremento de precios en importes considerables, importes incluidos en los Estados Financieros Adjuntos, por el año terminado al 31 de diciembre del 2002.

Los Índices de Precios al Consumidor que se presentan en los últimos cinco años y que fueron publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) son los siguientes.

AÑO	VARIACIÓN PORCENTUAL
1998	45%
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9.4%

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002

**2. PRINCIPALES CUENTAS CONTABLES ANALIZADAS:**

Auditoria 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 del 2002, este rubro contiene:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>CAJA</b>		
Caja Chica	397.20	900.00
Caja Chica ( Construcción)	0.00	300.00
Caja Chica Oficina	0.00	2.38
Vicente Alcívar ( Fondo C. Chica)	0.00	300.00
Caja	0.00	1,014.39
	<hr/>	<hr/>
	397.20	2,516.77
<b>BANCOS</b>		
Banco del Pichincha USD 36503399	-5,519.17	-49,832.96
Banco del Pichincha Cta. 7705734	1,333.11	685.54
Banco Internacional Cta.0800608077	8,508.94	-11,438.78
	<hr/>	<hr/>
	4,322.88	-60,586.20
<b>TOTAL CAJA BANCOS</b>	<hr/>	<hr/>
	4,720.08	-58,069.43

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

La empresa durante el año 2002 abrió nuevas cuentas en el Banco del Pichincha e Internacional.

ERROR: rangecheck  
 OFFENDING COMMAND: widthshow

**COMPañÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONS IBERHABITAT S.A.**  
**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

STACK:

(+)  
 691  
 0  
 14.0  
 (+)  
 691  
 0  
 14.0

La empresa no ha efectuado la reclasificación del sobregiro bancario del Banco del Pichincha Cta. Cte. 36503399 por USD 49.832.96 y del Banco Internacional por USD 11.438.78

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2002, la empresa **COMPañÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**, tiene en el exigible las siguientes partidas:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
Empleados	996.00	374.27
Clientes	275,063.75	140,726.77
Cuentas por Cobrar Socios	1,382.00	0.00
Varios Deudores	32,933.04	183,043.65
Anticipos a Terceros	0.00	27,325.30
	<u>310,374.79</u>	<u>351,469.99</u>

**Clientes**

En las cuentas por cobrar clientes corresponde a saldos pendientes de cobro de la venta de casas a diferentes clientes de los Conjuntos Marianistas 1 – 3 – 4 y Colinas, mismas que se detallan a continuación:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>CUENTAS POR COBRAR CLIENTES</b>		
Marianitas Tres	124.27	124.27
Clientes M-2	0.00	12,614.57
Clientes C. Occidente	0.00	90,000.00
Clientes Casas	0.00	6,860.00
Clientes Colinas	86,766.00	15,349.57
Clientes M-3	6,163.52	5.00
Clientes m-4	53,472.86	14,813.18
Clientes M-1	128,537.10	960.18
<b>TOTAL CLIENTES</b>	<u><b>275,063.75</b></u>	<u><b>140,726.77</b></u>

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

La empresa ha recuperado casi el total de su cartera de clientes del ejercicio anterior.

**Varios Deudores**

Esta cuenta está conformada por:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>VARIOS DEUDORES</b>		
Garantías Arriendo de Oficina	1,460.00	0.00
Anticipo de Contratistas	1,325.13	1,240.00
Otros Deudores	28,531.99	2,506.18
ABN AMOR Bank ( Póliza)	1,585.92	0.00
B. Internacional/ Póliza garantía.	0.00	1,200.00
Inmobiliaria Lares	0.00	151,252.37
Fondo de garantía Torre B	0.00	16,200.00
Varios	30.00	2,600.42
B. Intern / Póliza/ SC Etapa1	0.00	8,044.68
	<u>32,933.04</u>	<u>183,043.65</u>

En la cuenta de otros deudores, la empresa, contablemente los registra en una sola cuenta, los valores entregados como fondos a ser liquidados de los diferentes proyectos, por lo que no se estableció a que deudores corresponde el saldo de USD 2.506.18.

**3.- CONSTRUCCIONES EN CURSO**

Este rubro se encuentra conformado por:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>CONSTRUCCIONES EN CURSO</b>		
Locales Comerciales	262,143.00	0.00
Construcciones en Curso	3,537,969.36	6,548,034.28
	<u>3,800,112.36</u>	<u>6,548,034.28</u>

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>CONSTRUCCIONES EN CURSO</b>		
Terreno en Garrochal	403,087.26	411,569.47
Colinas del Sur	328,855.74	118,752.92
Marianita Cuatro	441,868.50	381,501.56
Marianita Uno	364,073.83	45,705.17
Colinas Torres 1-2-2-/4-6-8	463,703.32	26,116.98
Marianita Dos	544,258.01	776,209.60
Santa Rosa	437,280.91	295,006.76
Proyecto Supirosa	10,673.77	418,245.63
Proyecto Santa Catalina	440,287.26	656,951.72
Proy. Ciudad Occidente	5,334.01	592,089.29
Ciudad Occidente lotes 3y 4	7,680.00	836,951.31
Santa Catalina Casas Uno	0.00	275,260.10
Santa Catalina Casas Dos	0.00	205,314.05
C. Occidente Torre B	0.00	434,267.91
C. Occidente Torre C	0.00	310,399.20
Varios	90,866.75	763,692.61
	<u>3,537,969.36</u>	<u>6,548,034.28</u>

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

Como ya se mencionó el año anterior para efectos de cálculo de reexpresión monetaria la empresa actualizó por diferencia de cambio, al tipo de cambio de 19.700 por cada dólar a los saldos del balance presentado en dólares, en lugar de utilizar el porcentaje de corrección monetaria establecido por ley de 53%.

Para el año 2000 no se aplicó como lo establece la NEC 17 el proceso de dolarización la empresa aplicó el índice de inflación 32.8118% a los Proyectos de Guamaní, La Virgen, Puenbo y Marianitas 4, dando un efecto neto de USD 34.926.61.

El índice de brecha al 31 de diciembre de 1999 se aplicó solo en el proyecto de Puenbo siendo su efecto de USD 418.16, y el índice de brecha al 31 de marzo del 2000 en todos los proyectos siendo su efecto de USD 35.963.98, observación efectuada el año anterior y que para el 2001, 2002 no se efectuó cambio alguno.

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002

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.**, tiene los siguientes saldos netos:

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		
Equipos de Oficina	19,997.41	24,319.65
Muebles y Enseres	6,478.96	6,884.12
Vehículos	35,203.20	35,203.20
Local Comercial Colón	0.00	49,000.00
Local Comercial Amazonas	0.00	213,143.00
	<hr/>	<hr/>
	61,679.57	328,549.97
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>		
Equipos de Oficina	7,153.06	13,366.39
Muebles y Enseres	1,414.90	2,069.54
Vehículos	21,474.35	28,514.99
Local Comercial Colón	0.00	2,450.00
Local Comercial Amazonas	0.00	10,657.15
	<hr/>	<hr/>
	30,042.31	57,058.07
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	31,637.26	271,491.90

La Empresa durante el año 2002 adquirió Activos Fijos en bienes inmuebles por USD 262.143.00 y bienes muebles por USD 4.727.40

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002

**5. CARGOS DIFERIDOS**

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros:

CUENTAS	Saldos al	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>GASTOS PREOPERATIVOS</b>		
Gastos de Constitución	10,238.47	10,238.47
Gastos Aumento de Capital	278.56	278.56
Amortización Gastos Constitución	-2,766.20	-4,813.89
Amortización Gastos Aumento de Capital	-139.28	-278.56
<b>TOTAL GASTOS PREOPERATIVOS</b>	<b>7,611.55</b>	<b>5,424.58</b>

En el año 1999 no se aplicó correctamente el porcentaje de Reexpresión Monetaria y Amortización, siendo el efecto neto de USD315.10, con esta deficiencia se aplicó la NEC 17. En los años 2001 y 2002 no se ha efectuado corrección alguna.

**6. OBLIGACIONES BANCARIAS**

La Compañía adquirió una obligación con el Banco del Pichincha el por USD 75.000.00.

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>PRESTAMO BANCARIO</b>		
Banco Pichincha OP 586720	40,000.00	75,000.00
<b>TOTAL PRESTAMO BANCARIO</b>	<b>40,000.00</b>	<b>75,000.00</b>

No. De Operación: 720865  
Fecha de Inicio: 18 octubre del 2002  
Fecha vencimiento: 18 enero del 2003  
Porcentaje de Interés: 17%  
Plazo: 90 días.  
Monto: USD 75.000.00

COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONS IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002

7. CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta está clasificada de la siguiente manera al 31 de diciembre del 2002.

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
IESS	0.00	-414.36
Imp. Renta Empleados	3,122.54	1,907.36
Impuesto a la Renta Empresa	13,919.24	0.00
15% Participación Trabajadores	9,667.76	2,795.16
Socios	38,901.29	276,050.70
Otros	67,502.21	0.00
Contratistas F. garantía	5,147.66	0.00
Atlanta S: A:	494,156.78	0.00
Inmocrecer S.A.	118,606.83	916,137.56
Vicente Pérez ( Garantía Garrochal)	120.00	120.00
L. Comercial / AMAZ. M.Jesús	1,700.00	3,000.00
Cientes Escrituras	0.00	6,549.94
Varios por Pagar	0.00	14.28
Marconi Rodríguez	0.00	150,000.00
Montserrat Benedito	0.00	36,877.66
Cuentas por Pagar Atlanta	0.00	2,636,548.08
Proveedores Locales	0.00	990.91
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>752,844.31</b>	<b>4,030,577.29</b>

De los préstamos otorgados por Inmocrecer S. A (compañía relacionada), Auditoría Externa no pudo satisfacerse en razón de que no se tiene documentos de respaldo, que certifiquen la deuda, las condiciones de pago, los intereses, fechas de vencimiento; el manejo es a través de una cuenta de mayor donde hay pagos, abonos, y gastos a cargo de la deuda.

COMPañÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONS IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002

**8. IMPUESTOS POR PAGAR**

Este rubro está conformado por las siguientes cuentas:

Cuentas	Saldos	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>		
1% Bienes Muebles	2,226.28	2,917.58
5% Honorarios y Comisiones	2,977.72	1,134.39
Retención IVA 30%	0.00	957.74
Retención IVA 100%	1,293.61	7,041.06
Impuesto IVA	91.08	335.88
<b>TOTAL IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>6,588.69</b>	<b>12,386.65</b>

Existe al 31 de diciembre del 2002 una diferencia de USD 3.228.09 entre la declaración de retención en la fuente de diciembre y saldos presentados en Balance, la empresa ha regularizado esto en el año 2003.

**9. ANTICIPO CLIENTES**

En esta cuenta se registra los anticipos de clientes por la venta de departamentos y casas de acuerdo al proyecto como son:

Cuentas	Saldos	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>ANTICIPO CLIENTES</b>		
Anticipos Clientes	0.00	25,000.00
Colinas del Sur	393,910.42	115,631.69
Marianita	136,202.51	42,514.94
Marianitas Cuatro	165,418.74	13,623.59
Marianitas Uno	292,768.88	54,471.71
Marianitas dos	123,229.12	9,780.55
Viviendas	715,756.04	1,205,684.45
<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>1,827,285.71</b>	<b>1,466,706.93</b>

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

En esta cuenta se registra todos los anticipos por las ventas de casas y departamentos en los diferentes proyectos hasta que se liquiden las ventas con escrituras, luego se transfiere contablemente a la cuenta de Ventas.

La empresa tiene registros individuales por sujeto acreedor, registra a todos los clientes el cada proyecto, Auditoria no pudo satisfacerse de esta forma de registro, los documentos de respaldo no se encuentran adjuntos, no existe auxiliar por cliente que le permita saber si es anticipo, pago de escrituras, pagos otros, etc.

**10.- PATRIMONIO:**

Al 31 de diciembre del 2002 el patrimonio de la empresa esta constituido por las siguientes partidas:

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.,**

**COMPOSICIÓN DE PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

CUENTAS	SALDOS	
	31-Dic-01	31-Dic-02
<b>PATRIMONIO</b>		
CAPITAL SOCIAL	544,000.00	544,000.00
RESERVAS	941,793.80	941,793.80
RESULTADO DEL EJERCICIO	0.00	6,147.28
UTILIDADES ACUMULADAS	44,399.64	44,399.64
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>1,530,193.44</u>	<u>1,536,340.72</u>

Del análisis efectuado por Auditoria Externa se desprende que la empresa realizó la corrección monetaria del patrimonio por el ejercicio 1998, y 1999 sobre valorando sus registros,

De la cuenta de Resultados Acumulados se encuentra sobre valorada

Para el año 2000 en la aplicación de la NEC 17 se aplicó con los saldos a diciembre de 1999 no corregidos, situación que no fue corregida en el 2001 ni 2002.

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.  
 INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

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 del 2002.

**ESTRUCTURA DEL CAPITAL SOCIAL  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

**Acciones de 0.04 cada una**

<b>Socios</b>	<b>%</b>	<b>No. Acciones</b>	<b>Valor Acciones</b>
ATLANTA S.A.	100.00%	13,599,996	543,999.84
ROMÁN FIGUERAS	0.00%	1	0.04
MONSERRAT BENEDITO	0.00%	3	0.12
<b>Total Capital Social</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,600,000</b>	<b>544,000.00</b>

La Compañía efectuó una emisión de acciones para incremento de Capital el 1 de diciembre de 1998 de USD 200.00 a USD 544.000.00; De este incremento el socio Atlanta S.A. que le corresponde 13'599.996 acciones a USD 0.04 cada una tiene un plazo para cancelar de dos años, en el año 2000 canceló USD 139.973.00 y en el 2001 canceló USD 45.745.17; de esta manera se ha completado el aporte propuesto.

**11.- INGRESOS Y COSTOS**

Los ingresos y costos están dados por

<b>CUENTAS</b>	<b>INGRESOS</b>	<b>COSTO</b>	<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>% UTILID</b>
<b>VENTAS</b>				
Colinas	917,054.00	786,800.00	130,254.00	14.20%
Marianitas Tres	1,395,568.00	1,106,577.68	288,990.32	20.71%
Ventas Occidente	90,000.00	88,190.49	1,809.51	2.01%
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>2,402,622.00</b>	<b>1,981,568.17</b>	<b>421,053.83</b>	

**COMPAÑÍA IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES IBERHABITAT S.A.**  
**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AÑO 2002**

**12.- CONTINGENCIAS**

**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.