

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES SOCIOS Y ACCIONISTAS DE
IBERHABITAT S. A.

1. Hemos practicado la Auditoria de los Estados Financieros de **IBERHABITAT S. A.** por el período comprendido del 1 de enero del 2003 al 31 de diciembre del 2003, y los correspondientes estados de Situación General, de Resultados y de Situación del Patrimonio y de por el año terminado en esas fechas. La preparación de dichos estados es de responsabilidad de la administración de **IBERHABITAT S. A.**, siendo nuestra responsabilidad la de emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en los procedimientos de auditoria que hemos practicado.

2.- La Auditoria practicada se ha realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoria (NEAs) y principios de Auditoria Generalmente Aceptados; Estas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. La auditoria 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 auditoria provee una base razonable para expresar mi opinión.

3.- La empresa no nos ha proporcionado la carta de representación

4.- La empresa no nos proporcionó el estado de flujo de fondos

5. En mi opinión, a excepción de las variaciones o no que pueden producirse del registro correcto indicado en los puntos 3 al 4 de éste informe; los estados financieros representan razonablemente los aspectos importantes de la situación financiera al 31 de diciembre del 2003, de la empresa **IBERHABITAT S. A.**, El Balance General, el Estado de Resultados y la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

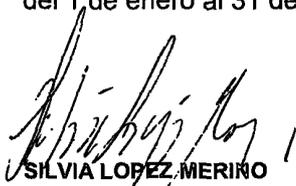
6. El contexto Ecuatoriano en el ejercicio 2003, nos muestra que el país no ha logrado alcanzar como se esperaba una estabilidad económica, política y social, el país tiene varios puntos negros que impiden el pleno desarrollo, entre ellos a mi entender tenemos la inseguridad jurídica y la galopante corrupción.

En Enero del 2003, se posesionó como Presidente Constitucional de la República el Coronel Lucio Gutiérrez, quien hasta la presente fecha no ha logrado consolidar

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

primero el enfoque político y social, peor iniciar la carrera contra la corrupción como lo ha prometido, los estados financieros deben leerse en este entorno.

7. En cuanto a nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre del 2003, se emitirá por separado.



SILVIA LOPEZ MERINO
Auditor Externo
RNAE. 111



Quito, Mayo 31 del 2004

IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A. IBERHABITAT S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

| CUENTA | NOTAS | 31-Dic-02 | 31.DIC.03 |
|------------------------------------|-------|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| CAJA BANCOS | 1 | -58.069,43 | (47.596,79) |
| CUENTAS POR COBRAR | 2 | 351.469,99 | 963.870,78 |
| GASTOS PREPAGADOS | 3 | 2.660,27 | 1.490,75 |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO | 4 | 6.548.034,28 | 5.446.860,97 |
| | | <u>6.844.095,11</u> | <u>6.364.625,71</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| ACTIVOS FIJOS | 4 | 271.491,90 | 246862,93 |
| ACTIVOS DIFERIDOS | 5 | 5.424,58 | 3651,58 |
| | | <u>276.916,48</u> | <u>250514,51</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | <u><u>7.121.011,59</u></u> | <u><u>6.615.140,22</u></u> |
| PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| PRESTAMOS BANCARIOS | 6 | 75.000,00 | 31.791,58 |
| CUENTAS POR PAGAR | 7 | 4.030.577,29 | 2.852.862,83 |
| IMPUESTOS POR PAGAR | 8 | 12.386,65 | 8.959,72 |
| ANTICIPOS CLIENTES | 9 | 1.466.706,93 | 1.688.857,45 |
| | | <u>5.584.670,87</u> | <u>4.582.471,58</u> |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | <u>5.584.670,87</u> | <u>4.582.471,58</u> |
| TOTAL PASIVOS | | <u><u>5.584.670,87</u></u> | <u><u>4.582.471,58</u></u> |
| PATRIMONIO | | | |
| CAPITAL SOCIAL | 10 | 544.000,00 | 544.000,00 |
| RESERVAS | 11 | 941.793,80 | 870.437,94 |
| RESERVA FUTURAS CAPITALIZACIONES | | 0,00 | 554.212,78 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 6.147,28 | 20.514,56 |
| UTILIDADES ACUMULADAS | | 44.399,64 | 43.503,36 |
| | | <u>1.536.340,72</u> | <u>2.032.668,64</u> |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>1.536.340,72</u> | <u>2.032.668,64</u> |
| TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO | | <u><u>7.121.011,59</u></u> | <u><u>6.615.140,22</u></u> |

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

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES, IBERHABET S.A.
BALANCE DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

| INGRESOS | NOTAS | AÑO 2002 | AÑO 2003 |
|--|--------------|---------------------|---------------------|
| VENTAS NETAS | 12 | 2.402.622,00 | 3.428.780,79 |
| | | <u>2.402.622,00</u> | <u>3.428.780,79</u> |
| COSTO DE VENTAS | | | |
| COSTO DE VENTAS | | 1.981.568,17 | 2.664.524,20 |
| | | <u>1.981.568,17</u> | <u>2.664.524,20</u> |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | | <u>421.053,83</u> | <u>764.256,59</u> |
| GASTOS OPERACIONALES | 13 | | |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GASTOS DE VENTAS | | 311.649,42 | 448.958,57 |
| TOTAL GASTOS OPERACIONALES | | <u>311.649,42</u> | <u>448.958,57</u> |
| UTILIDAD OPERACIONAL | | <u>109.404,41</u> | <u>315.298,02</u> |
| OTROS GASTOS | 12 | | |
| Otros Egresos | | 181.560,13 | 437.459,01 |
| TOTAL OTROS GASTOS | | <u>187.707,41</u> | <u>437.459,01</u> |
| OTROS INGRESOS | | | |
| Otros Ingresos | | 78.303,00 | 142.675,55 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | <u>6.147,28</u> | <u>20.514,56</u> |

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 1 DE ENERO DEL 2003 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

1 - PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Descripción del Negocio



IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES, IBERHABITAT S. A., es una sociedad anónima, legalmente constituida en el Ecuador desde el mes de Agosto de 1998, en la Notaría Trigésima Tercera del Cantón Quito e inscrita en el registro mercantil con fecha 18 de septiembre de 1998; cuyo objetivo social entre otros esta la compra, venta, intermediación, arrendamiento, permuta, edificación, montaje, construcción, etc., de toda clase de inmuebles.

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 Ecuatorianas de Contabilidad y de acuerdo a los principios de contabilidad Generalmente Aceptados 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. Cuentas por Cobrar:



Se registra en esta cuenta los saldos pendientes de cobro a clientes por venta de sus inmuebles, por préstamos y anticipos a empleados, y otras cuentas por cobrar.

c. Provisiones para documentos y cuentas incobrables.

La Compañía no acostumbra a aprovisionar la reserva para incobrabilidad sobre la base de un porcentaje al 1% sobre el saldo insoluto de cuentas por cobrar, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

d. Inventarios

CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

Los inventarios están valorados al costo de adquisición y están constituidos por todas las construcciones en proceso que la empresa realiza por cada uno de los proyectos de construcción de vivienda.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

Para egresos utiliza el total del costo registrado en cada caso; la valoración final de los inventarios no excede al valor de mercado.

e. Activos Fijos, PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO

Las inversiones en activo fijo se registran al costo de adquisición. Existe un listado de cada uno de los Activos donde se registró el costo dolarizado aplicando LA NEC 17 la misma que se llevó en un sistema computarizado donde se guarda la información acumulada de ejercicios anteriores.

Este sistema computarizado tiene la aplicación de la NEC 17 efectuado de acuerdo a las leyes y disposiciones vigentes.

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, valor que no excede los porcentajes permitidos legalmente.

Los Activos Fijos que la empresa compra, se registran directamente en un diario de contabilidad el momento de la compra. No existe un listado de cada uno de los Activos en forma completa desde el inicio de sus operaciones,

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

| | |
|-----------------------|--------|
| Equipo de Oficina | 10.00% |
| Equipo de Computación | 33.33% |
| Locales Comerciales | 5.00% |
| Vehículos | 20.00% |
| Muebles y Enseres | 10.00% |

f. Emisión de Balances

La contabilidad se lleva 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 cierta seguridad de los registros. Los estados financieros que emite son: BALANCE GENERAL, ESTADO DE RESULTADOS, Y BALANCE DE COMPROBACION.

g. Aspecto Tributario

Por el ejercicio 2003, la empresa ha presentado sus declaraciones de impuesto a la renta y declaraciones a la Superintendencia de Compañías, la empresa no ha tenido hasta esa fecha revisión fiscal alguna.

La empresa en el ejercicio 2003, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

aplicación de las normas tributarias surgen del entendimiento de la administración de dichas normas, mismas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades tributarias.

I.- Negocio en marcha

La empresa tiene su negocio en Marcha, durante el 2003, la empresa a continuado con la actividad de la construcción, negocio en marcha que cumple las condiciones del mismo que son las que prevén la realización de activos y la cancelación de pasivos en el curso normal del negocio, así como la generación de ingresos y gastos.

J.- Cargos Diferidos

La empresa al 31 de diciembre del 2003 registra cargos diferidos, mismos que no se encuentran amortizados y registrados como lo disponen las leyes ecuatorianas

k.- Participación a trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15%, la empresa durante el ejercicio 2003, obtuvo una utilidad 20.514,56 el 15% para trabajadores es por \$3.077.18

L. Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por le método del impuesto a pagar de la compañía de acuerdo a las disposiciones establecidas en la ley que para el año 2003 exige un porcentaje para el Estado del 25%. La empresa por el ejercicio 2003, genera un impuesto de \$4.359.34; tiene un anticipo por retenciones en la fuente acumulado de \$1.490.75

m.- Ingresos, Costos:

Se contabiliza según la propia naturaleza de los mismos.

n. Ingresos y Egresos:

Los ingresos y egresos se registran cuando se han devengado cada uno de ellos.

o. Inversiones en acciones y participaciones

La empresa al 31 de diciembre del 2003, no registra inversiones en acciones y participaciones.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

p. Inversiones Temporales

La empresa registra al 31 de diciembre del 2003 no registra inversiones temporales.

q. Utilidad por Acción

La empresa ha generado una utilidad neta después de participación trabajadores y del cálculo de impuesto a la renta de \$13.078.03 que corresponde 0.003814193 sobre las ventas totales

La empresa ha generado una utilidad neta de \$0.0240 centavos de dólar por cada 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 participaciones emitidas por la empresa y tenemos en este caso el Total de 544.000 acciones de un dólar cada una.

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.

r.- 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.

s.- Partes Relacionadas

La empresa tiene como compañías relacionadas a INMOCRECER S.A. Y EUROHOMEME S.A. Las mismas que tienen similares accionistas.

T.- Subsidiarias

La empresa no tiene ni es subsidiaria de otras empresas.

U.- Responsabilidad de la Administración

La empresa tiene para la administración al gerente general, mismo que no ha firmado la carta de representación, y es quien esta siempre pendiente de los temas financieros y contables de la empresa.

V. Organización de la empresa.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

La empresa no tiene un organigrama donde se muestran niveles de jerarquía y de responsabilidad, la gerencia general es la encargada de emitir disposiciones, el organigrama estructural debe ser readecuado a las necesidades empresariales.

w.- 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 2003.

Los Índices de Precios al Consumidor que se presentan en los últimos SEIS 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% |
| 2003 | 6.4% |

PROPIEDAD INTELECTUAL

La empresa no tiene ni registra propiedad intelectual alguna

FEDEICOMISOS

La empresa no tiene constituido fideicomiso alguno

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

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 2003, este rubro contiene:

| CUENTA | SALDO | SALDO |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| CAJA BANCOS | 31-dic-02 | 31-dic-03 |
| Caja | | |
| Caja Chica | 900,00 | 900,00 |
| Caja Chica Construcción | 300,00 | 500,00 |
| Caja Chica Oficina | 2,38 | 2,38 |
| Vicente Alcivar Fondo C. Chica | 300,00 | 300,00 |
| Caja | 1.014,39 | 6.380,53 |
| Caja Chica Guardianía | 0,00 | 100,00 |
| Total Caja | 2.516,77 | 8.182,91 |
| Bancos | | |
| Bco. Pichincha Cta.36503399 | -49.832,96 | -48.686,24 |
| Bco. Pichincha Cta.770573-4 | 685,54 | 0,00 |
| Bco. Internacional Cta. 0800608077 | -11.438,78 | -16.243,68 |
| Bco. Santander cta.4918931036 | 0,00 | 130,22 |
| Bco. Santander cta.491893032810 | 0,00 | 9.020,00 |
| Total Bancos | -60.586,20 | -55.779,70 |
| Total Caja-Bancos | -58.069,43 | -47.596,79 |

Los rubros arriba indicados son partidas de libre disponibilidad de la Empresa; En caja chica se maneja de acuerdo a necesidades inmediatas.

La empresa tiene para su manejo cuentas corrientes en los Bancos del Pichincha y Banco Internacional dentro del país y fuera del mismo tiene al Banco SANTANDER

La empresa realiza conciliaciones mensuales con los bancos arriba indicados.

Los saldos de las cuentas corrientes Pichincha e Internacional se encuentran con signo contrario a su naturaleza, la empresa debe trasladar las mismas al pasivo, como una obligación.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

2. CUENTAS POR COBRAR:

Esta cuenta se desglosa de los siguientes rubros:

| CUENTAS POR COBRAR: | 31,12,2002 | 31,12,2003 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| CLIENTES | 140.726,77 | 167.498,03 |
| EMPLEADOS | 374,27 | 5.950,13 |
| DEUDORES VARIOS | 183.043,65 | 790.422,61 |
| POR COBRAR TERCEROS | 27.325,30 | - |
| TOTAL | 351.469,99 | 963.870,77 |

A continuación cada cuenta del 2003

EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2003, la empresa, tiene en el exigible las siguientes partidas para empleados:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| CUENTAS POR COBRAR | | |
| Empleados | | |
| Salvador Reinoso | 189,39 | 279,39 |
| Paúl Aguilar | 62,88 | 0,00 |
| Paulina Tapia | 0,00 | 4.670,00 |
| Carlos Rivera | 52,00 | 2,00 |
| krupskaya Franco | -50,00 | 384,79 |
| Francisco Alcívar | 100,00 | 100,00 |
| Vinicio Reinoso | 20,00 | 0,00 |
| Anticipo sueldo | 0,00 | 14,00 |
| Mónica Guevara | 0,00 | 500,00 |
| Total Empleados | 374,27 | 5.950,13 |

La empresa registra en esta cuenta los préstamos a empleados, mismos que no generan interés alguno y no hay establecido documento alguno de la operación; los descuentos son vía rol de pagos.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES.

El saldo al 31 de diciembre del 2003, es el siguiente:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| CLIENTES | | |
| Marianitas Tres | 124,27 | 0,00 |
| Cientes M-2 | 12.614,57 | 25.285,86 |
| Cientes Casas | 6.860,00 | 260,00 |
| Cientes Colinas | 15349,57 | 16.302,57 |
| Cientes M-3 | 5,00 | 0,00 |
| Cientes M-4 | 14.813,18 | 31257,1 |
| Cientes M-1 | 960,18 | 10.966,18 |
| Cientes C. Occidente | 90.000,00 | 21,14 |
| Cientes Snta. Catalina | 0 | 83.405,19 |
| TOTAL CLIENTES | 140.726,77 | 167.498,03 |

La empresa no tiene en forma individual por cada cliente, maneja sus clientes por grupos en contabilidad y en auxiliares anexos tiene individual, clasificados por cada uno de los proyectos de construcción que realiza.

VARIOS DEUDORES

La empresa tiene las siguientes cuentas por cobrar a otros deudores

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| VARIOS DEUDORES | | |
| Garantías por Contratos | 300,00 | 300,00 |
| Anticipos a Contratistas | 1.240,00 | 1.240,00 |
| Otros Deudores | 2.506,18 | 2.524,18 |
| Proveedores | 111,64 | 0,02 |
| Proveedores M. Obra | 0,00 | 1.789,90 |
| B. Internacional Pól. Gtía | 1.200,00 | 20.779,95 |
| Hugo Chacón | 500,00 | 0,00 |
| Luis Hernández | 0,30 | 0,30 |
| José Caguano | 28,33 | 0,00 |
| Oficecuador S.A. | 1,12 | 1,12 |
| Vicente Vega | 7,63 | 0,00 |
| Inmobiliaria Lares(2.3.1) | 151.252,37 | 151.252,37 |
| Alex Izquierdo | 1.400,00 | 1.400,00 |
| Paúl Guerrón | 7,00 | 0,00 |
| René Correa | 49,60 | 49,60 |
| Onofre Bustamante | 8,00 | 8,00 |
| Marco Tamayo | 1,20 | 0,00 |
| Raúl Naranjo | 0,00 | 800,00 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Renata Salvador | 0,00 | 900,00 |
| Iván Yépez | 0,00 | 5,00 |
| Juan Carlos Troya | 0,00 | 246,00 |
| Empresa Geme | 0,00 | 608.626,17 |
| Fondo de Garantía Torre B | 16.200,00 | 0,00 |
| Ana Montúfar | 185,60 | 0,00 |
| B. Internacional Pól. Etapa 1 | 8.044,68 | 0,00 |
| P/C Systems International | 0,00 | 500,00 |
| TOTAL VARIOS DEUDORES | 183.043,65 | 790.422,61 |

La empresa tiene en esta cuenta muchas sub-cuentas de diferente concepto, tiene anticipos, garantías, préstamos, se debe depurar las mismas.

(2.3.1.) En esta cuenta se registra la venta de terrenos del proyecto Santa Rosa, no se nos presenta la escritura de la misma, nota del ejercicio anterior que se mantiene sin cambio alguno.

**3.- GASTOS PREPAGADOS
ANTICIPOS DE IMPUESTOS**

El saldo de esta cuenta se compone de:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| IMPUESTOS ANTICIPADOS | | |
| Impuestos | | |
| Retención en la Fuente | 324,55 | 330,25 |
| 5% Rendimientos. Financieros | 19,17 | 19,66 |
| Anticipo Imp. Renta. Empresa | 2316,55 | 1.140,84 |
| Total Impuestos | 2.660,27 | 1.490,75 |

La empresa tiene a su haber estos valores para el pago de impuestos del ejercicio 2003.

Los rendimientos financieros los registra, por estado de cuenta bancario que le llega directamente a la empresa.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

4.- INVENTARIOS

CONSTRUCCIONES EN PROCESO

En esta cuenta la empresa tiene registrado las construcciones en proceso que se encuentran sin terminar al 31 de diciembre del 2003, de acuerdo al siguiente detalle:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| INVENTARIOS | | |
| Construcciones en Curso | 411.569,47 | 436.392,31 |
| Total El Garrochal | 411.569,47 | 436.392,31 |
| Construcciones en Curso terreno | 49.085,89 | 26.644,39 |
| Casa Modelo Marianitas | 8.360,81 | 8.360,81 |
| Total Marianita Tres | 57.446,70 | 35.005,20 |
| Construcciones en Curso | 118.752,92 | -30,30 |
| Total Colinas del Sur | 118.752,92 | -30,30 |
| Construcciones en Curso | 381.501,56 | 190.734,76 |
| Total Marianita Cuatro | 381.501,56 | 190.734,76 |
| Construcciones en Curso | 45.705,17 | 4.963,89 |
| Total Marianita Uno | 45.705,17 | 4.963,89 |
| Construcciones en Curso | 776.209,06 | 675.742,03 |
| Total Marianita Dos | 776.209,06 | 675.742,03 |
| Construcciones en Curso | 26.116,98 | 121,21 |
| Total Colinas Torre 1-2-3 | 26.116,98 | 121,21 |
| Terreno y trámites | 295.006,76 | 0,00 |
| Total Santa Rosa | 295.006,76 | 0,00 |
| Construcciones en Curso | 418.245,63 | 422.283,49 |
| Total Proyecto Supirosa | 418.245,63 | 422.283,49 |
| Construcciones en Curso | 656.951,72 | 823.763,49 |
| Bloquera Sta. Catalina | 32.882,16 | 66.381,87 |
| Sta. Catalina Casas 1 | 275.260,60 | 290.610,03 |
| Sta. Catalina Casas 2 | 205.314,05 | 258.615,23 |
| Sta. Catalina Muro I | 4.834,32 | 4.834,32 |
| Sta. Catalina Casas 3 | 148.713,24 | 221.022,52 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

| | | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| Sta. Catalina Muro Ii | 16.948,97 | 16.948,97 |
| Sta. Catalina Casas 4 | 121.701,62 | 266.039,72 |
| Sta. Catalina Muro Iii | 2.496,58 | 2.496,58 |
| Varios Sta. Catalina | 50.001,54 | 134.690,89 |
| Encofrados Sta. Catalina | 27.080,01 | 27.080,01 |
| Replanteo | 303,03 | 303,03 |
| Red de Agua Potable | 6.326,91 | 18.308,75 |
| Alcantarillado | 25.897,19 | 71.418,37 |
| Sta. Catalina Casas 5 | 11.000,00 | 11.557,06 |
| Sta. Catalina Casas 6 | 18.772,00 | 19.496,53 |
| Sta. Catalina Muro G-5 | 0,00 | 739,66 |
| Sta. Catalina Muro G-6 | 0,00 | 672,97 |
| Sta. Catalina Muro G-7 | 0,00 | 47,41 |
| Sta. Catalina Casas 7 | 0,00 | 1.004,76 |
| Costo de Ventas Sta.c | 0,00 | -694.456,44 |
| Total Sta.Catalina | 1.604.483,94 | 1.541.575,73 |
| | | |
| Construcciones en Curso | 592.089,29 | 793.020,68 |
| Bloquera C.O | 17.750,44 | 46.255,73 |
| C.O Torre B | 434.267,91 | 873.105,66 |
| C.O Torre C | 310.399,20 | 597.775,54 |
| C.O Torre D | 186.172,96 | 226.899,78 |
| Encofrados | 35.364,95 | 35.364,95 |
| Costo C.O. Uno | 0,00 | -1.385.918,24 |
| Total Casa Occidente Uno | 1.576.044,75 | 1.186.504,10 |
| | | |
| Cons. En Curso Lote 4 | 836.951,34 | 495.585,04 |
| Total Ciudad Occidente 2 | 836.951,34 | 495.585,04 |
| | | |
| Construcciones en Curso | 0,00 | 30.448,00 |
| Total Proyecto La Gasca | 0,00 | 30.448,00 |
| | | |
| Cons. En Curso Lote 4 | 0,00 | 427.535,51 |
| Total Ciudad Occidente 3 | 0,00 | 427.535,51 |
| | | |
| TOTAL INVENTARIOS | 6.548.034,28 | 5.446.860,97 |

La empresa tiene en esta cuenta todos los costos y gastos divididos por obra en construcción en proceso.

Existen valores con signo contrario su naturaleza, mismos que deben ser reclasificados al pasivo.

La empresa registra sus compras de materiales y suministros de la construcción incluyendo el valor del 12% IVA, por cuanto no genera IVA EN COMPRAS; la actividad de venta de inmuebles es IVA tarifa cero.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

5.- ACTIVOS FIJOS

La empresa tiene a su haber los siguientes bienes que corresponden a su PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO.

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVOS FIJOS | | |
| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS | | |
| Equipos de Oficina | 24319,65 | 24868,45 |
| Muebles y Enseres | 6884,12 | 6884,12 |
| Vehículos | 35203,2 | 35203,2 |
| Locales Comerciales | 262143 | 262143 |
| Total Activos Fijos | 328549,97 | 329098,77 |
| DEPRECIACIONES | | |
| Depreciaciones | | |
| Equipos de Oficina | 13366,39 | 18060,39 |
| Muebles y Enseres | 2069,54 | 2757,95 |
| Vehículos | 28514,99 | 35203,2 |
| Locales Comerciales | 13107,15 | 26214,3 |
| Total Depreciaciones | 57058,07 | 82235,84 |
| T. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | 271.491,90 | 246.862,93 |

La empresa tiene en su sistema un modulo especial para el registro de cada uno de sus activos, donde registra el costo, la depreciación y las adiciones del ejercicio.

El local comercial se encuentra hipotecado al Banco Pichincha por una operación de crédito.

ADQUISICIONES:

Durante el ejercicio 2003, ha empresa ha comprado un computador de costo \$548,80

6. GASTOS PREOPERATIVOS:

Esta cuenta se contiene en los siguientes saldos:

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| GASTOS PREOPERATIVOS | | |
| Gastos Operativos | | |
| Gtos. De Constitución | 10.238,47 | 10.238,47 |
| Gtos. Aumento de Capital | 278,56 | 553,56 |
| Amortización Gtos. Constitución | 4.813,89 | 6.861,89 |
| Amortz. Gto. Aumento de Capital | 278,56 | 278,56 |
| Total Gastos Preoperativos | 5.424,58 | 3.651,58 |

La empresa esta cuenta la esta amortizando de acuerdo a lo establecido por ley, para estos casos cinco años.

7.- DOCUMENTOS POR PAGAR

En esta cuenta tenemos los siguientes rubros:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| DOCUMENTOS POR PAGAR | | |
| Préstamos Bancarios | | |
| Bco. Pichincha | 75.000,00 | 31.791,58 |
| Total Documentos por Pagar | 75.000,00 | 31.791,58 |

La empresa ha efectuado tres operaciones con el Banco Pichincha, mismas que se desglosan a continuación

IBERHABITAT S.A.
PRESTAMOS BANCARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE
2003
BANCO PICHINCHA

| | |
|----------------------|--------------------|
| FECHA PTMO. | 06/02/2003 |
| PLAZO | 360 DIAS |
| FECHA DE VENCIMIENTO | 01/02/2004 |
| MONTO | \$50.000,00 |
| INTERES | 9,6669% |
| TASA EFECTIVA | 10,1069% |

| FECHA DE CANCELACION | CAPITAL | INTERES | PTMO. | PAGO |
|----------------------|---------|---------|-------|------|
|----------------------|---------|---------|-------|------|

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

| | | | | PENDIENTE |
|------------|----------|--------|-----------|-----------|
| 31/03/2003 | 4.166,67 | 416,25 | 50.000,00 | 45.833,33 |
| 30/04/2003 | 4.166,67 | 396,22 | | 41.666,66 |
| 30/05/2003 | 4.166,67 | 335,66 | | 37.499,99 |
| 30/06/2003 | 4.166,67 | 318,33 | | 33.333,32 |
| 31/07/2003 | 4.166,67 | 283,21 | | 29.166,65 |
| 29/08/2003 | 4.166,67 | 247,71 | | 24.999,98 |
| 30/09/2003 | 4.166,67 | 208,47 | | 20.833,31 |
| 31/10/2003 | 4.166,67 | 173,73 | | 16.666,64 |
| 28/11/2003 | 4.166,67 | 141,68 | | 12.499,97 |
| 31/12/2003 | 4.166,67 | 102,85 | | 8.333,30 |
| 02/01/2004 | 4.166,67 | 76,42 | | 4.166,63 |
| 01/02/2004 | 4.166,63 | 34,75 | | 0,00 |

FECHA PTMO. 15/03/2003
PLAZO 360 DIAS
FECHA DE VENCIMIENTO 12/03/2003
MONTO \$50.000,00
INTERES
TASA EFECTIVA

| FECHA DE CANCELACION | CAPITAL | INTERES | PTMO. | PAGO PENDIENTE |
|----------------------|-----------|---------|-----------|----------------|
| 16/06/2003 | 11.731,00 | 2113,56 | 50.000,00 | 38.269,00 |
| 15/09/2003 | 12.259,49 | 1542,76 | | 26.009,51 |
| 15/12/2003 | 12.749,88 | 1071,54 | | 13.259,63 |
| 12/03/2004 | 13.259,63 | 530,39 | | 0,00 |

FECHA PTMO. 19/09/2003
PLAZO 180 DIAS
FECHA DE VENCIMIENTO 17/03/2004
MONTO \$20.000,00
INTERES 16,0000%
TASA EFECTIVA

| FECHA DE CANCELACION | CAPITAL | INTERES | PTMO. | PAGO PENDIENTE |
|----------------------|-----------|---------|-----------|----------------|
| 30/06/2003 | 10.000,00 | 706,12 | 40.000,00 | 30.000,00 |
| 30/09/2003 | 10.000,00 | 1357,5 | 20.000,00 | 20.000,00 |
| 19/10/2003 | 3.223,95 | 233,27 | | 16.776,05 |
| 18/11/2003 | 3.266,93 | 304,53 | | 13.509,12 |
| 18/12/2003 | 3.310,47 | 180,54 | | 10.198,65 |
| 17/01/2004 | 3.354,61 | 135,98 | | 6.844,04 |
| 16/02/2004 | 3.399,34 | 91,25 | | 3.444,70 |
| 17/03/2004 | 3.444,70 | 45,85 | | 0,00 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

RESUMEN TOTAL POR PAGAR:

| total | |
|------------|-----------|
| 02/01/2004 | 4.166,67 |
| 01/02/2004 | 4.166,63 |
| 12/03/2004 | 13.259,63 |
| 17/01/2004 | 3.354,61 |
| 16/02/2004 | 3.399,34 |
| 17/03/2004 | 3.444,70 |
| total | 31.791,58 |

La garantía es la HIPOTECA, del local comercial de propiedad de la empresa.

8 CUENTAS POR PAGAR:

El saldo de esta cuenta está compuesto de lo siguiente:

| CUENTAS POR PAGAR | 31,12,2002 | 31,12,2003 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Cuentas por Pagar | 1.393.374,18 | 299.442,25 |
| Proveedores | 991,91 | 104.942,55 |
| Socios | 2.448.278,03 | 2.448.478,03 |
| total | 4.030.577,29 | 2.852.862,83 |

El detalle es como sigue:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|
| CUENTAS POR PAGAR | | |
| IESS | 414,36 | 0,00 |
| Imp. Renta. Empleados | 1.907,36 | 0,00 |
| 15% Participación Trabajadores | 2.795,16 | 3.717,25 |
| Socios | 276.050,70 | 36.571,88 |
| Impuestos IVA | 335,88 | 216,00 |
| Atlanta S.A. | 0,00 | 125.000,00 |
| Inmocrecer S.A. | 916.137,56 | 118.737,56 |
| Vicente Pérez Gtía Garrochal | 120,00 | 120,00 |
| Comercial/ Amaz. Gtía | 3.000,00 | 3.000,00 |
| Cientes Escrituras | 6.549,94 | 12.079,56 |
| Varios por Pagar | 14,28 | 0,00 |
| Marconi Rodríguez | 150.000,00 | 0,00 |
| Montserrat Benedito | 36.877,66 | 0,00 |
| Total Cuentas por Pagar | 1.393.374,18 | 299.442,25 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

La empresa en esta cuenta tiene mezclado cuentas de beneficios sociales, cuentas de impuestos, cuentas socios, cuentas clientes, y cuentas varias.

La empresa debe agrupar de otras formas las cuentas por pagar.

PROVEEDORES VARIOS:

El saldo de la cuenta es como sigue:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| PROVEEDORES | | |
| Proveedores | 111,62 | 1.789,90 |
| Hamilton Hidalgo | 54,00 | 0,00 |
| Jaime Lasso | 2,10 | 0,00 |
| Mentor de la Torre | 0,00 | 1,83 |
| Prehorcen Cía. Ltda. | 84,05 | 0,00 |
| Lanfor S.A. | 490,50 | 0,00 |
| John Cañar | 248,64 | 0,00 |
| Ecuasure Cía Ltda. | 0,00 | 6.214,30 |
| Proveedores Varios | 0,00 | 96.940,18 |
| Total Proveedores | 990,91 | 104.942,55 |

Dentro de proveedores la empresa tiene abierta cuenta de proveedores varios que es como sigue:

**IBERHABITAT S.A.
PROVEEDORES VARIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

| NOMBRE | VALOR |
|--|----------|
| ALTADI S.A. | 320,96 |
| ANGÉLICA DE LAS MERCEDES DOLBERG CARRERA | 479,11 |
| ASEGURADORA DEL SUR S.A. | -20,22 |
| BAGANT ECUATORIANA CÍA. LTDA. | 425,27 |
| BLANCA DORILLA PARRA SALTOS | 500,00 |
| CARLOS ERNESTO PROAÑO EGAS | 1.329,92 |
| CARLOS IVÁN YANEZ LOZA | 1.196,00 |
| CERRADURAS ECUATORIANAS S.A. | 172,27 |
| NAPOLEÓN RAMIRO CEVALLOS CHARVET | 673,63 |
| MENTOR FABIÁN DE LA TORRE ORTIZ | 2,31 |
| GONZALO SAMUEL DÍAS NIETO | 1.279,18 |
| DISTRIBUIDORA ROCAFUERTE DISENSA S.A. | -408,30 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| EDGAR ANDRÉS BARRIONUEVO KROVINA | 132,48 |
| ERWIN ALEX PURTSCHERT HOLLENSTEIN | 226,70 |
| EXPOCOLOR S.A. | 1.208,14 |
| FANNY IVETH YÉPEZ GARCÍA | 196,88 |
| GRAIMAN CÍA LTDA. | -9,39 |
| INMOCRECER S.A. | 72.204,16 |
| JORGE ESTEVAN CALERO TORRES | 996,36 |
| JOSÉ RICARDO QUIHPE NOVOA | 18,00 |
| CRISTINA GABRIELA LARA YÉPEZ | 314,64 |
| LUCIA AMPARO TRAVEZ NAVAS | 2.028,63 |
| MANUEL JOSUE VARELA REYES | 362,48 |
| MANUEL OSWALDO MERIZANDE LÓPEZ | 1.114,77 |
| MARCIA CECILIA MONTALVO HURTADO | 2.311,28 |
| MARCO A. TAMAYO LALAMA | 27,60 |
| MARÍA DEL CARMEN RECARDE PAREDES | 1.260,26 |
| MODULARES & MODULARES CÍA. LTDA. | 1.652,11 |
| GUSTAVO IVÁN PADILLA TRUJILLO | 808,93 |
| MILTON ARMANDO PÉREZ LÓPEZ | 826,65 |
| MARÍA AUGUSTA PINTO CABRERA | 552,00 |
| PREHORCEN CÍA LTDA. | 349,71 |
| FRANCISCO JAVIER RENDIN NIETO | -20,68 |
| RENATA CATALINA SALVADOR ZAMORA | 517,04 |
| PAULINA CRISTINA TAPIA ESPINOSA | 1.550,87 |
| UNIÓN PACK S.A. | 223,25 |
| VICUÑA CÍA LTDA. | 179,07 |
| WILSON PATRICIO QUISILEMA SIMBAÑA | 1.958,11 |
| TOTAL | 96.940,18 |

Los pagos a proveedores son de normal funcionamiento de la empresa, se cancelan a 30 y 45 días.

En esta cuenta existen proveedores cuyo saldo se encuentra con signo contrario a su naturaleza.

CUENTAS POR PAGAR SOCIOS:

La empresa tiene un solo socio mismo que es acreedor por préstamos que ha efectuado a la empresa.

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| CUENTAS POR PAGAR SOCIOS | | |
| Atlanta S.A. | 2448478.03 | 2.448.478,03 |
| Total Ctas. Por Pagar Socios | 2.448.478.03 | 2.448.478,03 |

El socio aporta fondos de liquidez, por los cuales registra pago de interés, la tasa máxima de mercado, y se encuentra registrado en el Banco Central del Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

**9.- IMPUESTOS POR PAGAR
RETENCIONES EN LA FUENTE:**

En esta cuenta la empresa registra los valores que retiene en sus pagos a los proveedores como agente de retención:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| RETENCIONES EN LA FUENTE | | |
| BIENES MUEBLES 1% | 2.917,58 | 601,92 |
| HONORARIOS 8% | | 916,16 |
| ACTIVIDAD DE LA CONSTRUC. 1% | | 382,11 |
| ARRIENDOS Y RENDIM. FINANCIEROS 5% | 1.134,39 | 3.317,38 |
| HON. Y COM. SOCIEDADES 1% | | 128,75 |
| RTE. IVA 30% | 957,74 | 875,08 |
| RTE. IVA 70% | 0,00 | 1.231,40 |
| RTE. IVA 100% | 7.041,06 | 1.418,73 |
| BIENES Y SERVICIOS 0% | 0,00 | 88,19 |
| TOTAL RETENCIONES EN LA FUENTE | 12.050,77 | 8.959,72 |

La empresa registra diferencias entre los valores registrados en libros con los valores registrados en declaraciones de impuestos, debe realizar los cambios y ajustes respectivos.

10.- ANTICIPOS DE CLIENTES:

La empresa recibe anticipos por las ventas de las viviendas el detalle es el siguiente:

| CUENTA | SALDO 31-dic-02 | SALDO 31-dic-03 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| ANTICIPOS DE CLIENTES | | |
| Cientes Colinas del Sur | 115.631,69 | 66.657,17 |
| Cientes Marianita | 42.514,94 | 28.716,97 |
| Marianita Cuatro | 13.623,59 | 12.485,46 |
| Marianita Uno | 54.471,71 | 22.251,71 |
| Marianita Dos | 9.780,55 | 14.035,18 |
| Cientes Viviendas | 1.205.684,45 | 1.577.597,96 |
| Ciudad Occidente | 25.000,00 | 32.887,00 |
| Total Anticipos | 1.466.706,93 | 1.688.857,45 |

La empresa lleva registros separados en cada proyecto, en forma individual por cliente.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

11.- PATRIMONIO

El Patrimonio de la empresa se encuentra de la siguiente forma:

| CUENTA | SALDO | SALDO |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| PATRIMONIO | 31-Dic-02 | 31-Dic-03 |
| Capital Social | | |
| Atlanta S.A. | 543.999,84 | 543.999,84 |
| Román Figueras | 0,04 | 0,04 |
| Montserrat Benedito | 0,12 | 0,12 |
| Total Capital Social | 544.000,00 | 544.000,00 |
| Reserva Legal | 4.442,00 | 4.442,00 |
| Corrección Monetaria | 937.351,80 | 865.995,94 |
| Total Reservas | 941.793,80 | 870.437,94 |
| Atlanta S.A. | | 554.212,78 |
| Total Aporte Fut. Capitalizaciones | | 554.212,78 |
| Resultado del Ejercicio | 6.147,28 | 20.514,56 |
| Utilidades Acumuladas | 44.399,64 | 43.503,36 |
| Total Resultados | 50.546,92 | 64.017,92 |
| Total Patrimonio | 1.536.340,72 | 2.032.668,64 |

Con fecha año 2003, ATLANTA S. A. socio principal realizar un aporte de capitalizaciones futuras, mismo que se hace con compensación de créditos,

12.- INGRESOS.

Los ingresos se componen de:

| | 31-Dic-02 | 31-Dic-03 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos Operacionales | | |
| Colinas | 917.054,00 | 339.094,57 |
| Marianitas Tres | 86.883,00 | 40.629,00 |
| Marianitas Cuatro | 316.430,00 | 320.535,00 |
| Marianitas Uno | 568.964,00 | 82.352,00 |
| Marianitas Dos | 423.291,00 | 224.314,00 |
| Ciudad Occidente | 90.000,00 | 1.604.966,00 |
| Santa Catalina | 0,00 | 816.890,22 |
| Total Ingresos Operacionales | 2.402.622,00 | 3.428.780,79 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

COSTOS Y GASTOS

Esta cuenta se compone de:

| CUENTA | SALDO 31-Dic-02 | SALDO 31-Dic-03 |
|---|---------------------|----------------------------|
| Costo de Ventas Proyectos | | |
| Costo de Ventas Marianitas | 1.106.577,68 | 491.933,31 |
| Costo de Ventas Colinas del Sur | 786.800,00 | 160.406,70 |
| Costo de Ventas C.Occidente I Santa Catalina | 88.190,49 0 | 1.317.727,75 694.456,44 |
| Total Costo Proyectos | 1.981.568,17 | 2.664.524,20 |

| CUENTA | SALDO 31-Dic-02 | SALDO 31-Dic-03 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Gastos Administrativos y Ventas | | |
| Sueldos | 112.761,04 | 65.967,65 |
| Honorarios | 24.899,12 | 233.655,68 |
| Bonificaciones de Ley | 7.613,52 | 0 |
| Beneficios Sociales | 14.543,85 | 1.837,38 |
| Arriendo Oficinas y Otros | 1.460,00 | 0,00 |
| Mant.Eq de Oficina | 1.047,78 | 458,08 |
| Mant. y adecua.Oficina | 3.459,67 | 145,60 |
| Materiales de Oficina | 8.978,09 | 5.852,59 |
| Contribuciones | 4.156,91 | 7.262,28 |
| Energía Eléctrica | 873,03 | 703,85 |
| Agua Potable | 793,99 | 877,45 |
| Teléf.Fax, Internet | 17.372,42 | 14.546,80 |
| Gastos de Viajes | 1.200,75 | 838,00 |
| Depreciaciones | 27.015,76 | 25.177,77 |
| Transportes | 1.711,81 | 2.986,23 |
| Impuestos Municipales | 6.981,29 | 6.493,24 |
| Limpieza | 880,87 | 1.000,47 |
| Sueldos Comisiones por Vtas | 23.184,02 | 38.759,20 |
| Fotocopias | 702,98 | 1.710,01 |
| Formularios-Periódicos | 142,18 | 0,00 |
| Gastos Bancarios | 2,00 | 16,57 |
| Correos | 44,06 | 138,88 |
| Prima de Seguros | 0,00 | 1.108,10 |
| Gastos Trámites Legales | 11.571,87 | 15.460,71 |
| Publicidad | 1.737,60 | 2.703,70 |
| Mantenimiento ordenadores | 9.344,00 | 4.134,19 |
| Micelaneos | 16.845,00 | 10.137,22 |
| Cámara Construcción | 840,56 | 0 |
| Mantenimiento Vehículos | 403,20 | 0 |
| Gastos Expoferia | 2.127,70 | 0,00 |
| Amortizaciones | 0,00 | 2.048,00 |

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S. A. 2003

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Diferencial Cambiario | 0,00 | 0,00 |
| Gastos no deducibles | 1.430,76 | 3.089,83 |
| Seguridad | 1.063,59 | 1.849,09 |
| Proyectos no Ejecutados | 6.460,00 | 0,00 |
| TOTAL GASTOS ADM.Y VENTAS | 311.649,42 | 448.958,57 |

| CUENTA | SALDO 31-Dic-02 | SALDO 31-Dic-03 |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingresos no Operacionales | | |
| Intereses | 13.860,26 | 11.420,41 |
| Otros Ingresos | 42.850,07 | 108.330,62 |
| Arriendo del Garrochal | 3.662,67 | 3.839,52 |
| Arriendo Local Colón | 6.240,00 | 6.600,00 |
| Arriendos L. Comerciales | 11.690,00 | 12.200,00 |
| Otros Ingresos con IVA | 0,00 | 285,00 |
| Total Ingresos no Operacionales | 78.303,00 | 142.675,55 |

| CUENTA | SALDO 31-Dic-02 | SALDO 31-Dic-03 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Intereses | | |
| Intereses Bancarios | 16.009,36 | 20.172,82 |
| Intereses a Terceros | 163.243,51 | 411.827,80 |
| Gastos Bancarios Comisiones | 2.307,26 | 5.458,39 |
| Total Otros Egresos | 181.560,13 | 437.459,01 |

16.- 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 absorbidas por las utilidades acumuladas de la Compañía.

La empresa en el ejercicio 2003, ha tratado de cumplir con todas las disposiciones tributarias emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI. Los criterios de aplicación de las normas tributarias surgen del entendimiento de la administración de dichas normas, mismas que eventualmente podrían no ser compartidas con las autoridades tributarias

IBEROAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A. IBERHABITAT S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

| CUENTA | NOTAS | 31-Dic-02 | 31.DIC.03 |
|------------------------------------|-------|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| CAJA BANCOS | 1 | -58.069,43 | (47.596,79) |
| CUENTAS POR COBRAR | 2 | 351.469,99 | 963.870,78 |
| GASTOS PREPAGADOS | 3 | 2.660,27 | 1.490,75 |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO | 4 | 6.548.034,28 | 5.446.860,97 |
| | | <u>6.844.095,11</u> | <u>6.364.625,71</u> |
| ACTIVOS NO CORRIENTES | | | |
| ACTIVOS FIJOS | 4 | 271.491,90 | 246862,93 |
| ACTIVOS DIFERIDOS | 5 | 5.424,58 | 3651,58 |
| | | <u>276.916,48</u> | <u>250514,51</u> |
| TOTAL ACTIVOS | | <u><u>7.121.011,59</u></u> | <u><u>6.615.140,22</u></u> |
| PASIVOS | | | |
| PASIVOS CORRIENTES | | | |
| PRESTAMOS BANCARIOS | 6 | 75.000,00 | 31.791,58 |
| CUENTAS POR PAGAR | 7 | 4.030.577,29 | 2.852.862,83 |
| IMPUESTOS POR PAGAR | 8 | 12.386,65 | 8.959,72 |
| ANTICIPOS CLIENTES | 9 | 1.466.706,93 | 1.688.857,45 |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | | <u>5.584.670,87</u> | <u>4.582.471,58</u> |
| TOTAL PASIVOS | | <u><u>5.584.670,87</u></u> | <u><u>4.582.471,58</u></u> |
| PATRIMONIO | | | |
| CAPITAL SOCIAL | 10 | 544.000,00 | 544.000,00 |
| RESERVAS | 11 | 941.793,80 | 870.437,94 |
| RESERVA FUTURAS CAPITALIZACIONES | | 0,00 | 554.212,78 |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | | 6.147,28 | 20.514,56 |
| UTILIDADES ACUMULADAS | | 44.399,64 | 43.503,36 |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>1.536.340,72</u> | <u>2.032.668,64</u> |
| TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO | | <u><u>7.121.011,59</u></u> | <u><u>6.615.140,22</u></u> |

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

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL