

RICARDO VALENCIA COBOS

Auditor Independiente

Casilla 10736

Guayaquil - Ecuador

A los Accionistas de

INVERSEPA S.A. ✓

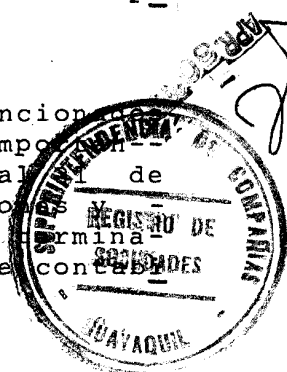
He auditado el balance general adjunto de INVERSEPA S.A., al 31 de diciembre de 1989, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la compañía, siendo responsabilidad del auditor, expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en un examen de auditoría.

Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye:

- 1.- Un examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros;
- 2.- Una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la administración; y
- 3.- Una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que esta auditoría provee una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INVERSEPA S.A., al 31 de diciembre de 1989, los resultados de sus operaciones y los cambios en su posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.



Ricardo Valencia Cobos

Ing. Ricardo Valencia Cobos.
SC - RNAE # 100

Guayaquil,
Abril 30 de 1990.

INVERSEPA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.989

A C T I V O S

(Expresado en sucres)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja- Bancos		2'418.601
Inversiones	(Nota 3)	53'628.937
Cuentas por Cobrar	(" 4)	402'792.690
Inventarios	(Nota 5)	2'781.506
Pagos Anticipados		320.753

TOTAL ACTIVO CORRIENTE: 461'942.487

Inversión en Acciones (Nota 3) 111'635.000

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:

(Nota 6)

Al Costo	171'032.099
Revalorización	1.947'625.841

2.118'657.940

Depreciación Acum.- Costo	120'684.188
Depreciación Acum.- Revalorización	1.338'189.081

(1.458'873.269)

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

659'784.671

TOTAL ACTIVO :

1'233'362.158

=====

Ver notas a los estados financieros.

INVERSEPA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.989

PASIVOS Y PATRIMONIO

(Expresado en sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Obligaciones Bancarias y Financieras	(Nota 7)	530'359.760
Cuentas por Pagar	(Nota 8)	262'701.074
Pasivos Acumulados	(Nota 9)	260'704.052
Créditos Diferidos		3'280.873

TOTAL PASIVO CORRIENTE: 1.057'045.759

LARGO PLAZO 19'026.623

TOTAL PASIVO 1.076'072.382

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	2'000.000
Superávit por Revalorización	
de Activos Fijos	910'709.111
Pérdidas Acumuladas	(755'419.335)

TOTAL PATRIMONIO 157'289.776

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 1.233.362.158

Ver notas a los estados financieros.

INVERSEPA S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(Expresado en Sucres)

TRABAJOS FACTURADOS

Planillas Normales	102'478.598
Reajuste de Precios	293'810.749

VENTAS NETAS	396'289.347
--------------	-------------

COSTO DE VENTAS	481'995.982
-----------------	-------------

Pérdidas Bruta	(85'706.635)
----------------	---------------

GASTOS DE OPERACION:

Administración y Generales	(7'244.243)
----------------------------	--------------

Pérdida en Operación	(92'950.878)
----------------------	---------------

OTROS INGRESOS (GASTOS):

Gastos Financieros	212'234.514	
Otros	668.877	(211'565.637)

PERDIDA NETA DE 1.989 :	(304'516.515)
	=====

Ver notas a los estados financieros

I N V E R S E P A S . A .

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.989

(Expresado en sucres)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>SUPERAVIT x REVALOR.</u>	<u>DEFICIT ACUMULADO</u>	<u>SALDOS FINALES</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 1988	2'000.000	739'379.407	(447'391.354)	293'988.053
Superávit por Revaloriza- ción año 1989		202'236.353		202'236.353
Ajustes al Superávit por bajas de Activos Fijos.		(30'906.649)		(30'906.649)
Ajustes al Resultado de ejercicios anteriores			(3'511.466)	(3'511.466)
Resultado del presente e- jercicio de 1.989			(304'516.515)	(304'516.515)
Saldos al 31 de Diciembre de 1.989	2'000.000	910'709.111	(755'419.335)	157'289.776
	=====	=====	=====	=====

Ver notas a los estados financieros.

INVERSEPA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA

POR LOS DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1989

(Expresado en sucres)

CAPITAL DE TRABAJO PROVENIENTE DE:

Operaciones

- Gastos que no requieren desembolsos
de capital de trabajo:

a.- Depreciaciones 136'200.322

136'200.322

CAPITAL DE TRABAJO UTILIZADO EN:

Operaciones

- Pérdida presente ejercicio
de 1.989

304'516.515

304'516.515

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

168'316.193

=====

Ver notas a los estados financieros.

INVERSEPA S.A.

RESUMEN DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.989

(Expresado en sucres)

<u>C U E N T A S</u>	<u>AUMENTO (DISMINUCION)</u>
Caja- Bancos	2'290.825
Inversiones	18'190.277
Cuentas por Cobrar	115'956.441
Inventarios	(10'863.437)
Pagos Anticipados	167.901
Obligaciones Banc. y Otras	(75'345.622)
Sobregiros Bancarios	21'020.049
Cuentas por Pagar	(73'144.989)
Pasivos Acumulados	(165'866.878)
Créditos Diferidos	(720.760)
DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(168'316.193)
	=====

Ver notas a los estados financieros.

INVERSEPA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.989

1.- OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA.

a.- Constitución.- La compañía fue constituida el 3 de Febrero de 1981, con un capital inicial de 500.000 sucres, con el objeto principal de dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, arrendamiento y administración de los bienes inmuebles y promover empresas de construcción.

b.- Contratos tipos de Construcción.

La compañía tiene como política, al momento de suscribirse un contrato, recibe como anticipo del mismo, el 20% del valor total de la obra, importe que se registra como crédito diferido, entregando una garantía bancaria por igual valor. Este anticipo se lo va descontando de manera proporcional en cada factura que cancela el cliente.

De acuerdo a disposiciones de la LEY DE LICITACIONES, en los casos de contratos con entidades públicas, éstos retienen como garantía de cumplimiento, el 5% del monto de cada planilla que pagan a la compañía y lo consignan en calidad de depósito en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (B.E.V.) a favor de la compañía. Estos depósitos se contabilizan como inversiones y le son reintegrados a la compañía, a la terminación total de la obra.

Las obras se pactan generalmente en base a contratos, y los estados adjuntos consideran las ventas, según al avance de las obras que se formaliza con la planilla aprobada por el fiscalizador respectivo. Los contratos de obras contemplan cláusulas de reajustes de precios, los que son facturados paralelamente con el planillaje normal.

El costo de venta se determina en base al costo incurrido; los gastos generales, de administración y financieros se cargan a resultados en el período en que se incurren.

2.- PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD.

A.- Inversiones.-

Las inversiones se registran al costo de adquisición.

b. Inventarios.-

Representado por materiales de consumo y de repuestos, u
tensilios y herramientas, que se encuentran valorados al
precio de compra, que es el más bajo del mercado.

c.- Propiedad, Planta y Equipos.- Las maquinarias, equipos,
y vehículos están regis--
trados al costo de adquisición, más las revalorizaciones
efectuadas hasta el 31 de diciembre de 1989.

Las mejoras y renovaciones mayores se cargan a la cuenta
de propiedad, planta y equipo, mientras que los reempla-
zos, reparaciones y mantenimientos que no extiendan la -
vida útil de los activos, se cargan a gastos cuando se
incurren.

Los valores contables originales más las revalorizaciones
y sus correspondientes depreciaciones acumuladas se eli-
minan de las cuentas al retirarse las propiedades, maqui-
narias y equipos. Los resultados por retiros se inclu-
yen en el estado de ganancias y pérdidas.

La depreciación ha sido calculada utilizando el método -
de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de
los activos fijos, según se detallan a continuación:

<u>A C T I V O S</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinarias, Equip. y Herramienta	10
Muebles, Enseres y Equip. Oficina	10
Vehículos	5

3.- INVERSIONES.- Al 31 de diciembre de 1.989, las inversiones -
consistían en:

(*) Corrientes

- Fondo de Garantía	53'628.937
	=====

(**) No Corrientes

- Cia. Ecuatoriana de Pavimentos S.A., 110135 acciones a S/. - 1.000 c/u	110'135.000
- TERRAFINSA 1.500 acciones a S/. 1.000 c/u	1'500.000

TOTAL INVERSION EN ACCIONES	111'635.000
	=====

(*) Los valores depositados en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (B.E.V.) se encuentran restringidos y se ocasionan en los contratos de obras con entidades públicas, las mismas que pueden ser retirados por la compañía solamente al concluirse la obra correspondiente. Los intereses le son abonados a la compañía cuando ésta lo solicita, generalmente se lo efectúa cada semestre.

(**) La participación de la inversión de INVERSEPA S.A. en el Capital Social de Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A. (CEPA S.A.) al 31 de diciembre de 1.989 era del 91.18% y esta compañía tenía un patrimonio neto de S/. 1.668'009.045 (incluyendo los 2.585'599.140 de superávit por revalorización), siendo la participación de INVERSEPA S.A. de S/. 1.520'890,647.

4.- CUENTAS POR COBRAR.- Al 31 de diciembre de 1.989, las cuentas por cobrar consistían en:

Clientes:

Ministerio de Obras Públicas

- Planillaje Normal	113'871.950
- Reajuste de Precios	296.260.335

Provisión Cuentas Malas	410'132.285 (8'565.399)
-------------------------	-----------------------------

TOTAL CLIENTES	401'566.886
----------------	-------------

Otras cuentas por Cobrar	1'225.804
--------------------------	-----------

CUENTAS POR COBRAR, NETO:	402'792.690
---------------------------	-------------

=====

Al momento de la práctica de la Auditoría Externa, se encuentran pendientes de cobro planillas normales y por reajustes de precios emitidas por obras realizadas durante 1988, por un monto aproximado de 133'000.000 de sucres.

5.- INVENTARIOS.- Al 31 de diciembre de 1989, los inventarios consistían en:

Material de Consumo	1'143.385
Material de Repuesto	420.134
Utensilios y herramientas	1'217.987

	2'781.506
--	-----------

=====

6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS.- Al 31 de diciembre de 1989, -
las propiedades, planta y equipos consistían en:

<u>A C T I V O S</u>	<u>COSTO</u>	<u>REVALORIZACION</u>
Maquinarias	121'384.884	1.707'980.455
Equipos y Herramientas	6'442.360	48'251.732
Muebles y Enseres	654.399	4'136.688
Equipos de Oficina	1'664.906	15'937.191
Vehículos	40'885.550	171'319.775
	171'032.099	1.947'625.841
Deprec. Acumulada	(120'684.188)	(1.338'189.081)
Propiedad, Planta y Equipos, Neto:	50'347.911	609'436.760
	=====	=====

El monto de revalorización neto del correspondiente ajuste a la depreciación acumulada, se registra en el patrimonio como superávit de revalorización de activos fijos, el que puede capitalizarse después de enjugar pérdidas de años anteriores.

El índice de revalorización empleado fue el 1.442

7.- OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS.-Al 31 de diciembre de -
1989, las obligaciones bancarias y financieras consistían en:

FILANBANCO S.A.

Préstamos con firma, con vencimientos hasta 1990 al costo financiero promedio anual del 45,5%

52'699.844

AMEREXSA.

Créditos originales con traídos con FILANBANCO, vencimientos hasta 1990 asumidos por AmerexSA, al costo financiero promedio anual del 45%

477'659.916

530'359.760

=====

8.- CUENTAS POR PAGAR.- Al 31 de diciembre de 1989, las cuentas por pagar consistían en:

Seguros Rocafuerte	543.758
Contratistas	739.622
Proveedores	2'353.503
Varios Acreedores	1'257.931
Subsidiarias	257'797.548
Salarios por Pagar	8.712

262'701.074

=====

9.- PASIVOS ACUMULADOS.- Al 31 de diciembre 1989, los pasivos acumulados consistían en:

Retenciones a Terceros	1'237.539
------------------------	-----------

Provisiones:

Intereses y Gtos. Renovac.	255'051.222
Otras provisiones	4'415.291

260'704.052

=====

10.- PERSPECTIVAS DE OPERACION PARA AÑO 1.990.- -

A la fecha de preparación del informe de auditoría, la compañía se encuentra en receso de operación, por cuanto no dispone de contratos de trabajo, el mismo que incidirá en los resultados para el año de 1.990, pues la compañía dispone de endeudamiento y los gastos financieros no podrán ser absorbidos a través de ingresos normales.