

Ing. Ricardo Valencia Cobos

AUDITOR INDEPENDIENTE

CASILLA 10736

GUAYAQUIL - ECUADOR

RECEIVED
SUPERINTENDENCIA
DE COMERCIO
Y CREDITO

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE:

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

He auditado el balance general adjunto de la Compañía "INVERSEPA S.A." al 31 de diciembre de 1.990; 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 gerencia de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en un examen de auditoría.

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada 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 soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.
- 2.- Una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia.
- 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 la compañía INVERSEPA S.A. al 31 de diciembre de 1.990, los resultados de sus operaciones y sus cambios en la situación financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.


ING. RICARDO VALLENCIA COBOS
SC-RNAE #100

Guayaquil
Junio 12 de 1.991

I N V E R S E P A S . A .
 BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.990
 A C T I V O S
 (Expresado en sucres)

ACTIVO CORRIENTE:

Caja y bancos		5'195.832
Inversiones	(Ncta 3)	53'628.937
Cuentas por cobrar	(Nota 4)	165'430.659
Otras cuentas por cobrar		1'988.240
Inventarios		1'457.622
Pagos anticipados		721.472

TOTAL ACTIVO CORRIENTE: 228'422.762

LARGO PLAZO:

Inversiones en acciones	(Nota 3)	111'635.000
-------------------------	----------	-------------

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: (nota 5)

Al costo		108'308.021
Revalorización		2.511'779.281

TOTAL COSTO Y REVALORIZACION: 2.620'087.302

Depreciación acumulada, costo		(77'105.641)
Depreciación acumulada, revalorización		(1.275'348.814)

TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA (1.352'454.455)

NETO: 1.267.632.847

TOTAL ACTIVO: 1.607'690.609

Ver nota a los estados financieros

I N V E R S E P A S . A .
 BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.990
 PASIVO Y PATRIMONIO
 (Expresado en sucres)

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar	(Nota 6)	483'277.195
Pasivos acumulados	(Nota 7)	436'842.464
Créditos diferidos	(Nota 8)	58'151.044

TOTAL PASIVO CORRIENTE:		978'270.703
-------------------------	--	-------------

LARGO PLAZO	(Nota 9)	53'258.374
-------------	----------	------------

TOTAL PASIVO:		1.031'529.077
---------------	--	---------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social		2'000.000
Superávit por revalorización Activo Fijo		1.537'702.817
Pérdidas acumuladas años anteriores		(755'419.335)
Pérdida del presente ejercicio año 1990		(208'121.950)

		576'161.532
--	--	-------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		1.607'690.609
----------------------------	--	---------------

Ver nota a los estados financieros

I N V E R S E P A S. A.
 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.990
 (Expresado en sucres)

VENTAS (TRABAJOS FACTURADOS)

Otros ingresos	369.861	
Arriendos	150.000	
Ventas de chatarra	20.000	
Otros	22'040.606	22'580.467

VENTAS NETAS: 22'580.467

GASTOS DE OPERACION

Gastos generales		32'723.587
Gastos de administración		6'417.241
Gastos financieros		191'561.589

PERDIDA EN OPERACION: (230'702.417)

PERDIDA PRESENTE EJERCICIO (208'121.950)

Ver nota 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 1990
 (Expresado en sucres)

	CAPITAL SOCIAL	SUPERAVIT POR REVALORIZACION DE ACTIVO FIJO	DEFICIT ACUMULADO	T O T A L E S
Saldo al 31 de diciembre de 1989	2'000.000	910'709.111	(755'419.335)	157'289.776
Superávit por revaloriza ción de activos fijos de 1990		657'250.130		657'250.130
Regularizaciones en reti ro de propiedades afecta das en este rubro.		(30'256.424)		(30'256.424)
Resultado del presente ejercicio año de 1990.			(208'121.950)	(208'121.950)
Saldo al 31 de diciembre de 1990	2'000.000 =====	1.537'702.817 =====	(963'541.285) =====	576'161.532 =====

Ver nota a los estados financieros.

I N V E R S E P A S . A .
 ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1990
 (Expresado en sucres)

CAPITAL DEL TRABAJO PROVENIENTE DE OPERACIONES.

Utilidad (pérdida) presente ejercicio

Gastos que no requieren desembolsos
 del capital de trabajo.

OPERACIONES

-Disminución por ventas de activos.	62'724.078
-Aumento en obligaciones a largo plazo.	34'231.751
	96'955.829

CAPITAL DEL TRABAJO UTILIZADO EN:

-Pérdidas del presente ejercicio 1990.	208'121.950
-Regularizaciones y ajustes de parti- das extraordinarias.	43'578.548
	(251'700.498)

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	(154'744.669)
	=====

Ver nota a los estados financieros

I N V E R S E P A S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1990
 (Expresado en sucres)

RESUMEN DE CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO	AUMENTO (DISMINUCION)
ACTIVO CORRIENTE:	
Caja y bancos	2'777.231
Cuentas por cobrar	(237'362.031)
Otras cuentas por cobrar	1'988.240
Inventarios	(1'323.884)
Pagos anticipados	400.719
	<hr/>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE:	(233'519.725) -----
PASIVO CORRIENTE:	
Obligaciones bancarias	530'359.760
Cuentas por pagar	(220'576.121)
Pasivos acumulados	(176'138.412)
Créditos diferidos	(54'870.171)
	<hr/>
TOTAL PASIVO CORRIENTE:	78'775.056 -----
DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO:	(154'744.669) =====

Ver nota a los estados financieros

I N V E R S E P A S . A .
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 1990

1.- ACTIVIDAD OPERATIVA.-

a) Constitución de la Compañía:

La Compañía INVERSEPA S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 31 de febrero de 1.981, con el objetivo principal de dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, arrendador y administrador de bienes inmuebles y promover empresas de construcción; a su inicio, lo hizo con un capital social de 500.000 sucres, el mismo que a la fecha esta constituida por un capital social de 2'000.000 de sucres.

b) Contratos tipos de construcción:

La Compañía tiene como política al momento de suscribirse un contrato, recibir 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 el cliente cancela.

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 generalmente se pactan en base a los contratos y los estados adjuntos consideran las ventas, según el 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, utensilios y herramientas, que se encuentran valorados al precio de compra que es el más bajo del mercado.

c) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

Las maquinarias y equipos y vehículos, están registrados al costo de adquisición, más las revalorizaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 1.990.

El mantenimiento, las mejoras y renovaciones mayores se cargan a la cuenta de propiedad, planta y equipo, mientras que los reemplazos, reparaciones y mantenimientos que no extienden 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 eliminan de las cuentas al retirarse las propiedades, maquinarias y equipos. Los resultados por retiros se incluyen en el estado de pérdidas y ganancias.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores de costos de adquisición más las revalorizaciones efectuadas hasta el 31 de diciembre de 1.990 utilizando el método de línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas.

ACTIVOS FIJOS	AÑOS
Máquinas y equipos	10
Herramientas	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5

3.- INVERSIONES.-

Las inversiones al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

(*) CORRIENTES:

-Fondos de garantías	53'628.037
	=====

(**) NO CORRIENTES:

-Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A. "CEPA" 110135 acciones a S/1.000 c/u.	110'135.000
---	-------------

-TERRAFINSA 1.500 acciones a S/1.000 c/u.	<u>1'500.000</u>
--	------------------

TOTAL INVERSIONES EN ACCIONES:	111'635.000
	=====

(*) Los valores depositados en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda se encuentran restringidos y se ocasionan en los contratos de obras con entidades públicas, los mismos que pueden ser retirados por la compañía solamente al concluirse la obra correspondiente.

Los intereses le son abonados a la compañía cuando esta lo solicita, generalmente se lo efectúa cada semestre.

(**) La participación de la inversión de INVERSEPA S.A. en el capital social de la Compañía Ecuatoriana de Pavimentos (CEPA S.A.) al 31 de diciembre de 1.990 era del 90.18% y ésta compañía tenía un patrimonio neto de S/1.851'329.431 (incluyendo los S/2.873'075.757 de superávit por revalorización de activo fijo) siendo la participación de INVERSEPA S.A. de S/1.669'520.418 .

4.- CUENTAS POR COBRAR.-

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

Ministerio de obras públicas	
Planillas	25'962.372
Reajustes de precios	148'033.686
	<u>173'996.058</u>

MENOS:

Provisión cuentas incobrables	(8'565.399)
-------------------------------	-------------

	<u>165'430.659</u>
--	--------------------

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.-

Las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

A C T I V O S	SALDOS AL 31 DIC. DE 1.989	ADICIONES	RETIROS	SALDOS AL 31 DIC. DE 1.990
Maquinarias	121'384.884		(64'560.812)	56'824.072
Equipos y herramientas	6'442.360			6'442.360
Muebles y enseres	654.399			654.399
Equipos de oficina	1'664.906			1'664.906
Vehículos	40'885.550	1'836.734		42'722.284
TOTAL COSTO	<u>171'032.099</u>	<u>1'836.734</u>	<u>(64'560.812)</u>	<u>108'308.021</u>
Revalorización	1.947.625.841	657'250.131	(93'090.691)	2.511'779.281
TOTAL COSTO Y REVALORIZACION	<u>2.118'657.940</u>	<u>659'086.865</u>	<u>(157'657.503)</u>	<u>2.620'087.302</u>
Depreciación Acumulada, costo	(120'684.188)	(20'982.265)	64'560.812	(77'105.641)
Depreciación Acum., revalorización	(1.338'189.081)		62'840.267	(1.275'348.814)
TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA	<u>(1.458'873.269)</u>	<u>(20'982.265)</u>	<u>127'401.079</u>	<u>(1.352'454.455)</u>
NETO:	<u>659'784.671</u>	<u>638'104.600</u>	<u>(30'256.424)</u>	<u>1.267'632.847</u>

El índice de revalorización utilizado por la compañía en el año 1990 fue del 1.3544

6.- CUENTAS POR PAGAR.-

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

Otros acreedores Filanbanco - Obligaciones	477'659.916
Otras cuentas por pagar	5'444.337
Filanbanco -Guayaquil-	172.942
	<hr/>
	483'277.195
	=====

7.- PASIVOS ACUMULADGS.-

Los pasivos acumulados al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

Provisiones

Intereses y gastos de renovación	435'517.855
Prestaciones sociales por pagar	1'305.665
Otros	18.944
	<hr/>
	436'842.464
	=====

8.- CREDITOS DIFERIDOS.-

Los créditos diferidos al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

Subsidiarias "CEPA"	58'151.044
	=====

9.- LARGO PLAZO.-

Las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre de 1.990 consistían en:

Luis Varela Zuestes	53'258.374
	=====

10.- PERSPECTIVAS DE OPERACION PARA EL AÑO DE 1.991.-

A la fecha de preparación del informe de auditoría externa, la compañía se encuentra aún en receso de operación, por cuanto no dispone de contratos de trabajo, el mismo que incidirá en los resultados para el año de 1.991, pues la compañía dispone de endeudamiento y los gastos financieros no podrán ser absorbidos a través de los ingresos normales.

11.- DEPRECIACIONES DEL AÑO.-

En vista que la Compañía concluyó al finalizar el año 1.989 el contrato con el Ministerio de Obras Públicas en el proyecto Biblian-Cañar-Thud, y consecuentemente para el año de 1.990 al no existir ningún otro contrato, la compañía se mantuvo inactiva en el presente, razón por la cual no procedió a depreciar su activo fijo -máquina pesada-. No obstante, procedió a revalorizar conforme a disposiciones legales sin afectar a la depreciación acumulada de revalorización, a fin de mantener coherencia con la exclusión del registro de la depreciación acumulada en la misma exclusión del gasto.