

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 1991 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 realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, las cuales 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 las evidencias 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 efectuadas por la Compañía
- 3.- Así como también 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 1991, los resultados de sus operaciones y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Según se explica en la Nota No.2 a los Estados Financieros, durante el año 1991, la Compañía reexpresó las cuentas no monetarias del Balance General, de acuerdo con el Reglamento de aplicación del Sistema de Corrección Monetaria, que entró en vigencia en Diciembre de 1991, mediante Decreto Ejecutivo No.2959.


Ing. Ricardo Valencia Sobos
SC RNAE No.100

Guayaquil, Junio 16 de 1992



INVERSEPA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

ACTIVOS
(Expresado en sucres)

ACTIVO CORRIENTE

Bancos	(Nota 3)	1.355.772,00
Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	156.707.477,00
Otras Cuentas por Cobrar	(Nota 5)	1.159.191,00
Inversiones	(Nota 6)	26.919.346,00

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	186.141.786,00
------------------------	----------------

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (Nota 7)

Costo	108.308.022,00
Revalorización	3.687.291.985,00
TOTAL COSTO Y REVALORIZACION	3.795.600.007,00
Depreciación Acumulada, Costo	(77.105.641,00)
Depreciación Acumulada, Revalorización	(1.275.348.814,00)
TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA	(1.352.454.455,00)

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO: NETO	2.443.145.552,00
----------------------------------	------------------

OTROS ACTIVOS

Inversiones a Largo Plazo	(Nota 8)	111.635.000,00
---------------------------	----------	----------------

TOTAL OTROS ACTIVOS	111.635.000,00
---------------------	----------------

TOTAL ACTIVOS	2.740.922.338,00
---------------	------------------

Ver Nota a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en sucres)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(Nota 9)	477.832.858,00
Cuentas por Pagar	(Nota 10)	3.478.764,00
Pasivos Acumulados	(Nota 11)	626.564.864,00

TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.107.876.486,00
------------------------	------------------

OTROS PASIVOS

Aportes para Futuras Capitalizaciones (Nota 12)	102.618.034,00
---	----------------

TOTAL OTROS PASIVOS	102.618.034,00
---------------------	----------------

TOTAL PASIVOS	1.210.494.520,00
---------------	------------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	2.000.000,00
Utilidad(Pérdida) Ejercicios anteriores	90.189,00
Reserva por Revalorización Patrimonio	1.749.584.047,00
Utilidad(Pérdida) del Ejercicio	(221.246.418,00)

TOTAL DEL PATRIMONIO, NETO:	1.530.427.818,00
-----------------------------	------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.740.922.338,00
---------------------------	------------------

Ver Nota a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991
(Expresado en sucres)

INGRESOS:

Trabajos Facturados	13.893.069,00
COSTO DE PRODUCCION	(48.652.413,00)

UTILIDAD (PERDIDA) BRUTA	(34.759.344,00)

GASTOS DE OPERACION

Gastos de Administración	(8.673.613,00)

UTILIDAD (PERDIDA) EN OPERACION	(43.432.957,00)

OTROS EGRESOS (INGRESOS)

Gastos Financieros	(191.063.966,00)
Otros Ingresos	13.250.505,00

TOTAL OTROS EGRESOS (INGRESOS)	(177.813.461,00)

UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	(221.246.418,00)
	=====

Ver Nota a los Estados Financieros

INVERSEPA S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991
(Expresado en sucres)

	CAPITAL SOCIAL	SUPERAVIT POR REVALORIZACION ACTIVOS FIJOS	RESERVAS POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO	RESULTADOS ACUMULADOS	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTALES
Saldo a 31 de Diciembre 1990	2.000.000	1.537.702.817	0	(755.419.335)	(208.121.950)	576.161.532
Por Corrección Monetaria a Activos Fijos de 1991			1.175.512.704			1.175.512.704
Absorción de Pérdidas Acumu- ladas		(963.541.285)		755.419.335	208.121.950	0
Ajustes extraordinarios de Ejercicios anteriores		(90.189)		90.189		
Por transferencia a Reserva de Revalorización del Patri- monio Según Procedimiento de Corrección Monetaria en 1991		(574.071.343)	574.071.343			0
Pérdida Presente Ejercicio					(221.246.418)	(221.246.418)
Saldo 31 de Diciembre 1991	2.000.000	0	1.749.584.047	90.189	(221.246.418)	1.530.427.818

Ver Nota a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991
 (Expresado en sucres)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

Incremento de Aportes para Futuras Capitalizaciones	49.359.660,00

TOTAL FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO	49.359.660,00

APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO:

Pérdida del Ejercicio	(221.246.419,00)

TOTAL APLICACION DE CAPITAL DE TRABAJO	(221.246.419,00)

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(171.886.759,00)
	=====

Ver Nota a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991
(Expresado en sucres)

RESUMEN DE CAMBIOS EN LOS COMPONENTES
DEL CAPITAL DE TRABAJO

ACTIVO CORRIENTE

Bancos	(3.840.060,00)
Cuentas por Cobrar	(8.723.182,00)
Otras Cuentas por Cobrar	(829.049,00)
Inversiones	(26.709.591,00)
Inventarios	(1.457.622,00)
Pagos Anticipados	(721.472,00)

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	(42.280.976,00)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(172.942,00)
Cuentas por Pagar	2.138.515,00
Pasivos Acumulados	(189.722.400,00)
Créditos Diferidos	58.151.044,00

TOTAL PASIVO CORRIENTE	(129.605.783,00)

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(171.886.759,00)
=====	

Ver Nota a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1991

1.- ASPECTOS OPERATIVOS

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

La Compañía "INVERSEPA S.A.", se constituyó en la Ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 28 de Febrero de 1981, 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 S/.500.000 sucres, el mismo que a la fecha está constituido por un Capital Social de S/.2'000.000 de sucres.

CONTRATOS TIPOS DE CONSTRUCCION

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 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 obra contemplan cláusulas de Reajuste 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.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los que difieren de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, en que no contemplan el ajuste de los Estados Financieros

para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el Balance General que al 31 de Diciembre de 1991 fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria Integral, de conformidad con lo establecido en disposiciones legales utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional, para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias.

Los rubros que conforman el Estado de Ganancias y Pérdidas, están presentados a sus costos históricos, excepto el cargo por depreciación de Propiedades y Equipos de la Compañía, que se calcula en base al valor revalorizado de tales activos.

SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo 2959, de Diciembre de 1991, con el propósito de registrar los efectos de la Inflación, en 1991 la Compañía reexpresó ciertas cuentas no monetarias de Balance al 31 de Diciembre, en base a la variación porcentual (46,8% para 1991) del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el "Instituto Nacional de Estadísticas y Censos" (INEC). Las cuentas reexpresadas son las siguientes:

- Propiedad, Planta y Equipos - Costo y Revalorización.

INVERSIONES

Las Inversiones se registran al Costo de Adquisición.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Hasta el año de 1990, estos activos están representados por maquinarias, equipos y vehículos, que fueron registrados al Costo de Adquisición más las revalorizaciones establecidas por el Decreto Ejecutivo 1149 de Septiembre de 1985. A partir de 1991 el costo y las revalorizaciones son reexpresadas de acuerdo con el Sistema de Corrección Monetaria. El Costo y las Revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en base a los siguientes porcentajes anuales:

ACTIVOS	%
Máquinas y Equipos	10%
Herramientas	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Vehículos	20%

Las Revalorizaciones efectuadas hasta 1990, fueron acreditadas a la cuenta Superávit por Revalorización. Las Revalorizaciones y los efectos de la Corrección Monetaria efectuadas en 1991, fueron acreditadas en la cuenta "Reserva por Revalorización del Patrimonio".

El mantenimiento, las mejoras y renovaciones mayores se cargan a la cuenta de Propiedad, Planta y Equipos, 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 Ganancias y Pérdidas.

3.- BANCOS

Bancos, al 31 de Diciembre de 1991, consistía en:

Filanbanco Guayaquil Cta. Cte. 319581	1'260.026
Filanbanco Cta. Cte. 103-1504488	95.746
	1'355.772
	=====

4.- CUENTAS POR COBRAR

Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre de 1991, consistían en

REAJUSTES DE PRECIOS	99'389.378
----------------------	------------

Ministerio de Obras Públicas	104'085.626
(-) Provisión para Ctas. Incob. <	4'696.248>

CTAS. POR COBRAR MATRIZ Y SUBSIDIARIAS	55'032.857
--	------------

Matriz	54'824.906
Terrafinsa	207.951

VARIOS DEUDORES	2'285.242
-----------------	-----------

Dirección General de Rentas	1'560.322
Ing. Carlos Loo	347.988
Fausto Molina Verdugo	376.932

	156'707.477
	=====

5.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Otras Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre de 1991, consistían en:

ANTICIPO A GASTOS DE VIAJE	68.620
----------------------------	--------

José López Guerrero	40.100
César Chiluiza	28.520

ANTICIPOS Y PRESTAMOS AL PERSONAL	362.742
-----------------------------------	---------

Alfonso López Alvarez	97.000
Carlos Rodríguez Bastidas	50.000
Gregorio Alvarado	215.742

ANTICIPO A CONTRATISTAS	707.829
-------------------------	---------

Ing. Guillermo Fabara T.	45.000
Gil Montalvo	47.032
Benjamin Reinoso	92.658
José Sevilla	267.733
Héctor Benavides	255.406

DEPOSITOS EN GARANTIA	20.000
-----------------------	--------

Zoila Rodríguez de Ullahuari	20.000
	1'159.191

6.- INVERSIONES

Las Inversiones al 31 de Diciembre de 1991, consistían en:

Fondo de Garantía	26'619.346
Acciones Cepa S.A.	300.000

T O T A L	26'919.346
-----------	------------

Los Fondos de Garantía, son valores depositados en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, los mismos que 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 concluir la obra correspondiente.

7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS:

Las Propiedades, Maquinaria y Equipos, al 31 de Diciembre de 1991, registraban los siguientes movimientos y saldos:

ACTIVOS	SALDO AL 31-12-90	ADICIONES	RETIROS	REGULARIZACIONES	SALDO AL 31-12-91
AL COSTO					
Maquinaria	56.824.072	0	0	0	56.824.072
Equipos y Herramientas	6.442.360	0	0	0	6.442.360
Muebles y Enseres	654.399	0	0	0	654.399
Equipos de Oficina	1.664.906	0	0	0	1.664.906
Vehículos	42.722.284	0	0	0	42.722.285
TOTAL COSTO:	108.308.021	0	0	0	108.308.022
REVALORIZACION	2.511.779.281	1.175.512.704	0	0	3.687.291.985
TOTAL COSTO Y REVALORIZACION	2.620.087.302	1.175.512.704	0	0	3.795.600.007
DEPRECIACION ACUMULADA					
Al Costo	(77.105.641)	0	0	0	(77.105.641)
Por Revalorización	(1.275.348.814)	0	0	0	(1.275.348.814)
TOTAL DEPRECIACION ACUMULADA	(1.352.454.455)	0	0	0	(1.352.454.455)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO: NETOS:	1.267.632.847	1.175.512.704	0	0	2.443.145.552

8.- INVERSIONES A LARGO PLAZO:

Al 31 de Diciembre de 1991, Inversiones a Largo Plazo consistían en:

Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A.	
"CEPA" 110.135 acciones a S/.1.000 cada una	110'135.000
Terrafinsa:	
1.500 acciones a S/.1.000 cada una	1'500.000
	111'635.000
	=====

La participación de la inversión de INVERSEPA S.A., en el Capital Social de la Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A., al 31 de Diciembre de 1991, era del 90,18%, y esta compañía tenía un Patrimonio Neto de S/.2.964'159.447 siendo la participación de Inversepa S.A. de S/. 2.672'925.046.

9.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Los Documentos por Pagar al 31 de Diciembre de 1991, consistían en:

OTROS ACREEDORES - FILANBANCO OBLIGACIONES 477'832.858

477'832.858
=====

10.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1991, Cuentas por Pagar consistían en:

CONTRATISTAS 739.623

Humberto Criollo	53.244
José Modesto Sevilla C.	267.733
Héctor Benavides	255.406
German-Carlos-Galo García	15.750
Armando Zhumi	7.800
Gil Montalvo	47.032
Benjamín Reinoso	92.658

PROVEEDORES 132.050

Varios-Biblian Cañar Zhud	132.050
---------------------------	---------

VARIOS ACREEDORES 2'130.155

Seguros Roca fuerte	680.155
Marinteco	1'450.000

FONDOS DE GARANTIA 476.936

Segundo Arias Rivera	172.476
Félix Aurelio Méndez Segarra	130.031
Juan Quelal	103.593
Luis Tapia	42.589
Raúl Zambrano	18.246
Marco Coronel	10.001

3'478.764
=====

11.- PASIVOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1991, los Pasivos Acumulados por Pagar consistían en:

OBLIGACIONES PATRONALES IESS	52.960
IMPUESTO A LA RENTA	185.951
BENEFICIOS SOCIALES	49.222
INTERESES BANCARIOS	626'276.731

626'564.864
=====

12.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1991, consistían en:

Aportes para Futuras Capitalizaciones	102'618.034
	=====

13.- RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 1991, la compañía por efectos de la Corrección Monetaria Integral, acreditó a esta cuenta la cantidad de S/ 1.175'512.704, por ajuste a la cuenta de Propiedad, Planta y Equipos únicamente.

14.- DEPRECIACION DEL AÑO

En vista que la Compañía concluyó al finalizar el año 1989 el contrato con el Ministerio de Obras Públicas en el Proyecto Biblian - Cañar - Thud, y consecuentemente al no existir ningún otro contrato, la compañía se mantuvo inactiva en el presente ejercicio, 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.

15.- OPERACIONES DEL EJERCICIO DE 1991

Durante el presente ejercicio Contable la Compañía no dispuso de contratos de trabajo pues tácitamente los ingresos que aparecen en la cuenta Resultados, se debe a trabajos netamente aislados a la operación normal, razón por la cual éstos son bastantes bajos y consecuentemente la pérdida fue de S/. 221'246.418, en el que incluye en todo caso los Gastos de Administración y Financiero, que de todos modos tuvo que absorber la Compañía.