

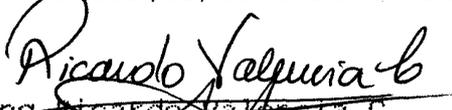
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

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

- 1.- He auditado el Balance General adjunto de la Compañía INVERSEPA S.A., al 31 de Diciembre de 1992 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución en el Patrimonio de Accionistas y de cambios en la posición financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basados en mi auditoría.
- 2.- Esta auditoría fué practicada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que se planifique y ejecute la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable que los Estados Financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye en base a pruebas selectivas, el exámen de las evidencias que soportan las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador, y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los Estados Financieros tomados en su conjunto. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En mi opinión , los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INVERSEPA S.A. al 31 de Diciembre de 1992, los resultados de sus operaciones evolución del patrimonio y de cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.
- 4.- Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía INVERSEPA S.A. al 31 de Diciembre de 1992, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Guayaquil, Septbre 21 de 1.993


Ing. Ricardo Valencia C.
SC-BNAE No. 110
Reg. Cont. #. 8633

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992

ACTIVOS
(Expresado en miles)

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas y Documentos por Cobrar:

| | | |
|-------------------------|----------|---------|
| Anticipo a Contratistas | | 728 |
| Empleados | | 768 |
| Clientes | | 30.442 |
| Otros Deudores | (Nota 3) | 238.956 |
| | | 270.894 |

| | | |
|-------------|----------|---------|
| Inversiones | (Nota 4) | 32.374 |
| | | 303.268 |

| | | |
|-------------------------|--|---------|
| Total Activo Corriente: | | 303.268 |
|-------------------------|--|---------|

| | | |
|--|--|-----------|
| Propiedades, Planta y Equipos (Nota 5) | | 2.443.146 |
|--|--|-----------|

Otros Activos:

| | | |
|---------------------------|----------|---------|
| Inversiones largo plazo | (Nota 6) | 111.635 |
| Imptos.Especial a Activos | | 15.614 |
| | | 127.249 |

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| Total del Activo: | | 2.873.663 |
|-------------------|--|-----------|

Ver Notas a los Estados Financieros

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.992

PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en miles)

PASIVO CORRIENTE

| | | |
|-----------------------|----------|-----------|
| Sobregiros corrientes | | 372 |
| Documentos por Pagar | (Nota 7) | 477.660 |
| Cuentas por Pagar | (Nota 8) | 2.059 |
| Pasivos Acumulados | (Nota 9) | 869.074 |
| | | 1.349.165 |

OTROS PASIVOS

| | | |
|--|--|---------|
| Aportes Futuras Capitalizaciones (Nota 10) | | 174.398 |
| | | 174.398 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| Total Pasivos | | 1.523.563 |
|---------------|--|-----------|

Patrimonio de Accionistas:

| | | |
|---|--|-----------|
| Capital Social | | 2.000 |
| Utilidades Ejercicios Anteriores | | 148 |
| Reserva por Revalorización del Patrimonio | | 2.506.223 |
| Pérdida del Ejercicio | | (180.328) |
| Reexpresión monetaria diferida | | (977.943) |

| | | |
|------------------------|--|-----------|
| Total Patrimonio Neto: | | 1.350.100 |
|------------------------|--|-----------|

| | | |
|---------------------------|--|-----------|
| Total Pasivo y Patrimonio | | 2.873.663 |
|---------------------------|--|-----------|

Ver Notas a los Estados Financieros

"I N V E R S E P A S.A."
 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.992
 (Expresado en miles)

| | |
|--------------------------|-----------|
| Ingreso por Ventas | 0 |
| Costo de Ventas | 0 |
| | 0 |
| PERDIDA BRUTA: | 0 |
| GASTOS DE OPERACION | |
| Gastos de Administración | (19.109) |
| | (19.109) |
| PERDIDA EN OPERACION | (19.109) |
| OTROS EGRESOS (INGRESOS) | |
| Gastos Financieros | (241.218) |
| Otros Ingresos | 80.000 |
| | (180.328) |
| PERDIDA DEL EJERCICIO: | (180.328) |

Ver Nota a los Estados Financieros

" I N V E R S E P A S . A ."
 ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
 (Expresado en miles)

| | CAPITAL SOCIAL | RESERVA POR REV. PATRIM | RESERVA LEGAL | RESULTADOS ACUMULADOS | PERDIDA DEL EJERCICIO | TOTALES |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| saldo a 31 de Diciembre 1991 | 2.000 | 1.749.584 | 0 | 90 | (221.246) | 1.530.428 |
| Ajuste por Corrección Monetaria | | 977.885 | | 58 | | 977.943 |
| Absorción de Pérdidas Acumuladas | | (221.246) | | | 221.246 | 0 |
| Pérdida Presente Ejercicio 1992 | | | | | (180.328) | (180.328) |
| Reexpres. Monet. Diferida | | | | | | (977.943) |
| Saldo 31 de Diciembre 1992 | 2.000 | 2.506.223 | 0 | 148 | (180.328) | 1.350.100 |

Ver Notas 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 DE 1992
 (Expresado en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

| | |
|---|--------|
| Incremento de Aportes para Futuras Capitalizaciones | 71.779 |
| | ----- |
| TOTAL FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO | 71.779 |
| | ----- |

APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO

| | |
|---|---------|
| Incremento en otros Activos | 15.614 |
| Perdida del Ejercicio | 180.328 |
| | ----- |
| TOTAL APLICACION DE CAPITAL DE TRABAJO | 195.942 |
| | ----- |
| DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO | 124.163 |
| | ----- |

Resumen de Cambios en el Capital de Trabajo
 Aumento (Disminución):

| | |
|---|-----------|
| Efectivo en Caja y Bancos | (1.727) |
| Cuentas y Documentos por Cobrar | 113.026 |
| Inversiones | 5.454 |
| Cuentas y Documentos por Pagar | (240.916) |
| | ----- |
| DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO | (124.163) |
| | ----- |

Ver Notas a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.992

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.

2.- PRINCIPIOS Y/O PRACTICAS CONTABLES

A continuación se resumen los principales principios y/o prácticas contables seguidas por la compañía, en la preparación de sus Estados Financieros conforme principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales en la Republica del Ecuador.

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo historico, modificada por la aplicación del sistema de corrección monetaria, tal como se indica en la Nota No. 11.

a) 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 realizados con Instituciones Públicas, estos 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 que devengan interés, 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 grado de 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 periodo en que se incurren.

c.- INVERSIONES

Las Inversiones se encuentran registradas al valor recibido y depositado en el Banco, sin efecto alguno de corrección monetaria.

d.- ACTIVOS FIJOS

Los Activos Fijos, están presentados considerando los efectos del ajuste por Corrección Monetaria, hasta el ejercicio contable de 1991. Para el año de 1992, la administración de la compañía consideró no realizar el ajuste por corrección monetaria a los rubros de activos fijos, por cuanto estos se encuentran en estado de obsolescencia técnica en lo que a maquinaria y equipos se refieren en general, y su valor de corrección superaría al de mercado.

Las ganancias o pérdidas por retiros o ventas de los mismos, y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas y los activos reemplazados, son retirados.

La depreciación de estos activos es calculada sobre valores originales más las revalorizaciones efectuadas en base al método de Línea Recta, en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, que oscila entre cinco y veinte años. En el presente ejercicio no se depreció los activos, por cuanto no hubo actividad operativa en la compañía.

3.- OTROS DEUDORES

CUENTAS POR COBRAR MATRIZ Y SUBSIDIARIAS

| | | |
|-----------------------------|---------|---------|
| Matriz | 235.718 | 235.926 |
| Terrafinsa | 208 | |
| | ----- | |
| VARIOS DEUDORES | | 3.030 |
| Dirección General de Rentas | 2.304 | |
| Otros Deudores | 726 | |
| | ----- | |
| | | 238.956 |
| | | ===== |

4.- INVERSIONES

Las Inversiones al 31 de Diciembre de 1992, se constituían en:

| | |
|--------------------|--------|
| Fondos de Garantía | 32.074 |
| Acciones CEPA S.A. | 300 |
| | <hr/> |
| | 32.374 |
| | <hr/> |

Los fondos de Garantías, 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.

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, Maquinarias y equipos, al 31 de Diciembre de 1992 registraban los siguientes movimientos y saldos:

| ACTIVOS | SALDO AL 31.12.91 | ADICIONES Y RETIROS | SALDO AL 31.12.92 |
|-----------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Maquinarias | 56.824 | 0 | 56.824 |
| Equipos y Herramientas | 6.442 | 0 | 6.442 |
| Muebles y enseres | 655 | 0 | 655 |
| Equipos de Oficina | 1.665 | 0 | 1.665 |
| Vehiculos | 42.722 | (5.949) | 36.773 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| COSTO | 108.308 | (5.949) | 102.359 |
| REVALORIZACION | 3.687.292 | (28.456) | 3.658.836 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| TOTAL COSTO Y REVALORIZ. | 3.795.600 | (34.405) | 3.761.195 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| DEPRECIACION ACUMULADA | (1.352.454) | 34.405 | (1.318.049) |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO | 2.443.146 | 0 | 2.443.146 |

6.- OTROS ACTIVOS

INVERSIONES A LARGO PLAZO

A Diciembre 31 de 1992, comprende lo siguiente:

| | % de Participación | Monto |
|---|-----------------------|---------|
| | <hr/> | <hr/> |
| Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A. CEPA: 110.135 Acciones a S/1000 c/u | 90.18% | 110'135 |
| Terrafinsa: 1500 Acciones a S/1.000 c/u. | 75% | 1'500 |
| | | <hr/> |
| | | 111'635 |

7.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Los Documentos por pagar al 31 de Diciembre de 1992 consistian en:

OTROS ACREEDORES - FILANBANCO OBLIGACIONES

Vencidas de Ejercicios anteriores, con promedio del 50% de Interés anual, y a sólo firma.

477.660

477.660
=====

8.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1992, las Cuentas por Pagar consistian en:

PROVEEDORES 132

Varios-Biblian Cañar Zhud 132

VARIOS ACREEDORES 1.450

Marinteco 1.450

FONDOS DE GARANTIA DE SUBCONTRATISTAS 477

Segundo Arias Rivera 172

Félix Mendez Segarra 130

Juan Quelal 104

Luis Tapia 43

Raúl Zambrano 18

Marco Coronel 10

2.059
=====

9.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre de 1992, los Pasivos Acumulados por Pagar consistian en :

FILANBANCO

Interés de obligaciones que vencieron en años anteriores, acumulados a la fecha 867.800

BENEFICIOS SOCIALES 435

IMPUESTO A LA RENTA 185

OBLIGACIONES PATRONALES 492

OTRAS CUENTAS POR PAGAR 162

869.074
=====

10.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1992, consistían en :

| | |
|---------------------------------------|---------|
| Aportes para Futuras Capitalizaciones | 174.398 |
| | ----- |
| | 174.398 |
| | ===== |

11.- CORRECCION MONETARIA

De acuerdo con disposiciones legales, a partir de 1991 se encuentra en vigencia la aplicación del sistema de corrección monetaria, el cual tiene por abjetivo reexpresar contablemente las partidas no monetarias del Balance General, cuyo valor en libros es susceptible de ser diferente al valor de mercado. En cumplimiento de estas disposiciones, la Compañía ajustó el Patrimonio de accionistas mantenidos al 31 de Diciembre de 1992. El porcentaje de ajuste es determinado sobre el índice nacional de precios al consumidor, el mismo que registró al 30 de Noviembre de 1992, un efecto inflacionario del 63,9%.

El valor del ajuste en el caso de los Pasivos se registra como un mayor valor de los mismos con débito a la cuenta de Reexpresión Monetaria Diferida.

El efecto de la aplicación legal en referencia, originó un saldo en la cuenta Reexpresión Monetaria Diferida de (977.943) la misma que a partir de 1993 se aplicará a resultados como gasto deducible a razón del 10% anual en línea recta. Adicionalmente, existe un efecto en el Patrimonio de la Compañía, registrado en la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio el mismo que puede ser capitalizado.

La Administración de la Compañía consideró necesario no aplicar la corrección monetaria a los activos fijos por cuanto técnicamente se encuentran en condiciones no operacionales y, al efectuar la misma se estaría dando un valor mayor al de mercado.

10.- 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 Zhud, 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).

11.- OPERACIONES DEL EJERCICIO DE 1992

Durante el presente ejercicio Contable la Compañía no dispuso de contratos de trabajo pues tácitamente los ingresos que aparecen en la cuenta de Resultados, son netamente aislados a la operación normal, razón por la cual éstos son bastante bajos y consecuentemente la pérdida fue de S/.180'327.747,47, en el incluye en todo caso los Gastos de Administración y Financiero, que de todos modo tuvo que absorber la Compañía.

12.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1992, y la fecha de elaboración del presente informe (Septbre 21 de 1993) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.