

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE,

A los señores accionistas de:

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

21 Oct 94 12:44

1.- He auditado el Balance General adjunto de la Compañía INVERSEPA S.A., al 31 de Diciembre de 1993 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 examen 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 1993, 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 1993, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Guayaquil, Octubre 14 de 1.994

Ricardo Valenzuela
Ing. Ricardo Valenzuela C.
C.R. - R.N.A.E. No. 100

Reg. Cont. #. 8633

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1993

ACTIVOS
(Expresado en miles)

ACTIVO CORRIENTE	
Caja Bancos	1,387
Cuentas y Documentos por Cobrar:	
Anticipo a Contratistas Empleados	708
Otros Deudores	1,681
	68,319
	70,708
Inversiones	300
Total Activo Corriente:	72,395
Propiedades, Planta y Equipos (Nota 5)	2,443,146
Otros Activos	111,635
Total del Activo:	2,627,176

Ver Notas a los Estados Financieros.

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.993

PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en miles)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(Nota 6)	221,559
Cuentas por Pagar	(Nota 7)	2,853
Pasivos Acumulados	(Nota 8)	11,175
Total Pasivo Corriente		235,587

OTROS PASIVOS

Aportes Futuras Capitalizaciones (Nota 9)	179,134
Total Otros Pasivos	179,134

PASIVO A LARGO PLAZO

Obligaciones por Pagar (Nota 10)	879,788
Total Pasivos a Largo Plazo	879,788

Total Pasivos

1,294,509
=====

Patrimonio de Accionistas:

Capital Social	2,000
Reserva por Revalorización del Patrimonio	3,316,380
Reexpresión Monetaria Diferida	(1,745,516)
Perdidas de Ejercicios Anteriores	(240,553)
Utilidad del Ejercicio	356

Total Patrimonio Neto:
1,332,667

Total Pasivo y Patrimonio

2,627,176
=====

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 1.993
 (Expresado en miles)

Ingreso por Ventas	0
Costo de Ventas	0

PERDIDA BRUTA:	0
----------------	---

GASTOS DE OPERACION	
Gastos de Administración	(89,603)
PERDIDA EN OPERACION	(89,603)

OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Gastos Financieros	(11,988)
Otros Ingresos	101,947
	89,959

GANANCIA DEL EJERCICIO:	356
-------------------------	-----

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 1993
(Expresado en miles)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA POR REV. PATRIM	REEXPRES. MONET. DIFER.	RESULTADOS ACUMULADOS	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTALES
Saldo a 31 de Diciembre 1992	2,000	2,506,823	(977,943)	148	(180,328)	1,350,100
Ajuste por Corrección Monetaria		810,156	(767,573)	48	(60,421)	(17,790)
Utilidad Presente Ejercicio 1993					356	356
Saldo 31 de Diciembre 1993	2,000	3,316,379	(1,745,516)	196	(240,393)	1,332,666

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 1993
(Expresado en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

Utilidad del Ejercicio	356
Incremento de Aportes para Futuras Capitalizaciones	4,736
Disminución de Otros Activos	7,606
TOTAL FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO	12,698

APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO

Incremento Pasivo a Largo Plazo por transferencia del Pasivo Corto Plazo	879,788
TOTAL APLICACION DE CAPITAL DE TRABAJO	879,788
DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(867,090)

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

Efectivo en Caja y Bancos	(1,759)
Cuentas y Documentos por Cobrar	200,186
Inversiones	47,688
Cuentas y Documentos por Pagar	(252,231)
Pasivo Acumulado	(860,974)
DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(867,090)

Ver Notas a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.993

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 de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el país.

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 consignán 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 período en que se incurrén.

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, la misma que fué comprobada para efectos de este informe.

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 incurrén. 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.

3.- ANTICIPO A CONTRATISTAS

Anticipo a contratistas al 31 de Diciembre de 1993 consistían en:

Ing. Guillermo Fabara T.	45
Gil Montalvo	47
Benjamín Reinoso	93
José Sevilla	268
Héctor Benavides	255

	708

4.- OTROS DEUDORES

CUENTAS POR COBRAR MATRIZ Y SUBSIDIARIAS

Matriz	59,218	59,426
TerraFINSA	208	

VIARIOS DEUDORES

Dirección General de Rentas	8,167	8,893
Ing. Carlos Llor	348	
Fausto Molina Verdugo	378	

		68,319

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, Maquinarias y equipos, al 31 de Diciembre de 1993 registraban los siguientes movimientos y saldos:

ACTIVOS	SALDO AL 31.12.92	ADICIONES Y RETIROS	SALDO AL 31.12.93
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	36,773	0	36,773
COSTO	102,359	0	102,359
REVALORIZACION	3,658,836	0	3,658,836
TOTAL COSTO Y REVALORIZ.	3,761,195	0	3,761,195
DEPRECIACION ACUMULADA	(1,318,049)	0	(1,318,049)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	2,443,146	0	2,443,146

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 objetivo 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 legales, la Compañía ajustó el Patrimonio de accionistas mantenidos al 31 de Diciembre de 1993.

El valor del ajuste para las cuentas patrimoniales se registra con cargo a la cuenta Reexpresión Monetaria Diferida y crédito a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

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.

OTROS ACTIVOS

INVERSIONES A LARGO PLAZO

A Diciembre 31 de 1993, comprende lo siguiente:

	% de Participación	Monto
Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A.		
110.135 Acciones a S/1000 c/u	90.18%	110.135
Terrafinsa :1500 Acciones a S/1000 c/u	75%	1.500
		111.635

6.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Los Documentos por pagar al 31 de Diciembre de 1993 consistian en:

OTROS ACREEDORES - FILANBANCO OBLIGACIONES
Corresponden a préstamos sin fecha de vencimiento y garantizados a sola firma de los principales

221,559

221,559
=====

7.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 1993, las Cuentas por Pagar consistian en:

PROVEEDORES

132

Varios-Biblian Cañar Zhud

132

VARIOS ACREEDORES

2,650

Marinteco

2,650

FONDOS DE GARANTIA DE SUBCONTRATISTAS

71

Luis Tapia

43

Radi Zambrano

18

Marco Coronel

10

2,853

2,853
=====

8.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre de 1993, los Pasivos Acumulados por Pagar consistian en :

RENEFICIOS SOCIALES

9,499

IMPUESTO A LA RENTA

335

OBLIGACIONES PATRONALES

1,151

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

190

11,175

11,175
=====

9.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1993, consistían en :

Aportes para Futuras Capitalizaciones	179,134
	179,134

10.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1993 comprende:

FILANBANCO

Interés de obligaciones que vencieron en años anteriores, acumulados a la fecha	879,788
	879,788

11.- 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 mantiene inactiva hasta el presente ejercicio, razón por la cual no procedió a depreciar su activo fijo (máquina pesada).

12.- OPERACIONES DEL EJERCICIO DE 1993

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 bajos y consecuentemente la utilidad fue de S/.356.034,80, en el incluye en todo caso los Gastos de Administración y Financiero.

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1993, y la fecha de elaboración del presente informe (Octubre 14 de 1994) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.

14.- SITUACION TRIBUTARIA

Las autoridades tributarias han revisado hasta el ejercicio económico de 1991, habiéndose recibido las respectivas actas de fiscalización.

22 SEP 93 15 59

RECIBIDO

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

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 1992
JUNTO CON EL INFORME DEL AUDITOR EXTERNO