

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

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

JUN 18 4 03 PM '95

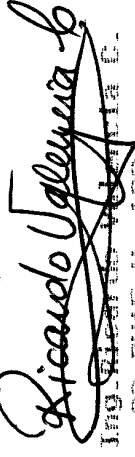
1.- He auditado el Balance General adjunto de la Compañía **INVERSEPA S.A.**, al 31 de Diciembre de 1994 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución en el Patrimonio de Accionistas y de Cambios en la Posición Financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados 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 1994, 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 1994, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Cuenca, Junio 15 de 1.995


Ing. Ricardo Valenzuela C.
SC-RMAE No. 100
Reg. Cont. # 6633

"I N V E R S I O N E S S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

ACTIVOS
(Expresado en miles)

ACTIVO CORRIENTE	
Caja Bancos	580
Cuentas y Documentos por Cobrar	
Anticipo a Contratistas	700
Empleados	1,516
Otros Deudores	9,100
	11,124
Inversiones	300
Total Activo Corriente:	12,004
Propiedades, Planta y Equipos (Nota 5)	
	2,443,146
Otros Activos	111,635
Total del Activo:	2,566,785

ver Notas a los Estados Financieros.

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.994

PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en miles)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(Nota 6)	221,539
Cuentas por Pagar	(Nota 7)	81,232
Pasivos Acumulados	(Nota 8)	21,576

Total Pasivo Corriente

324,367

OTROS PASIVOS

Aportes Futuras Capitalizaciones	(Nota 9)	81,511
Total Otros Pasivos		81,511

PASIVO A LARGO PLAZO

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

Total Pasivos

1,285,666

Patrimonio de Accionistas:

Capital Social	2,000
Reserva por Revalorización del Patrimonio	2,307,223
Reexpresión Monetaria Diferida	(977,246)
Utilidades de Ejercicios Anteriores	689
Pérdida del Ejercicio	(51,547)

Total Patrimonio Neto:

1,281,119

Total Pasivo y Patrimonio

2,566,785

Ver Notas a los Estados Financieros

"I N V E R S A S-A"
 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
 (Expresado en miles)

Ingreso por Ventas	0
Costo de Ventas	0
PERDIDA BRUTA:	0
 GASTOS DE OPERACION	
Gastos de Administración	(55,389)
PERDIDA EN OPERACION	(55,389)
 OTROS INGRESOS (INGRESOS)	
Otros Ingresos	3,842
	3,842
PERDIDA DEL EJERCICIO:	(51,547)

Ver Nota a los Estados Financieros

"INVERSA S.A."
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994
(Expresado en miles)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA POR REV. PATRIM	EXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTALES
Saldo a 31 de Diciembre 1993	2,000	3,316,379	(1,745,516)	(240,553)	356	1,332,666
Absorción de Pérdida Ejercicios Anteriores		(240,740)		240,740		0
Transferecia de Utilidades a Resultados Acumulados				356	(356)	0
Ajuste por Corrección Monetaria		(760,400)	760,270	130		0
Pérdida Presente Ejercicio 1994					(51,547)	(51,547)
Saldo 31 de Diciembre 1994	2,000	2,307,223	(977,246)	609	(51,547)	1,281,119

Ver Notas a los Estados Financieros

"Y 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 1998
(Expresado en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

Pérdida del Ejercicio
Disminución de Aportes para
Futuras Capitalizaciones

(51,547)

(97,623)

TOTAL FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO

(149,170)

APLICACIONES DE CAPITAL DE TRABAJO

0

TOTAL APLICACION DE CAPITAL DE TRABAJO

0

DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(149,170)

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

Efectivo en Caja y Bancos
Cuentas y Documentos por Cobrar
Cuentas y Documentos por Pagar
Pasivo Acumulado

(807)

(59,584)

(76,379)

(10,400)

DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(149,170)

Ver Notas a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1994

1.- ASPECTOS OPERATIVOS

CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

La Compañía "INVERSEPA S.A.", se constituyó en la ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas, el 26 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 PRÁCTICAS CONTABLES

A continuación se resume 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 República del Ecuador.

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados sobre la base del convencionalismo histórico, 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 30 y 40% 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 estatutos 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 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, la misma que fué comprobada para efectos de este informe.

Las ganancias o pérdidas por retiros o ventas de los mismos, y los 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.

3.- ANTICIPO A CONTRATISTAS

Anticipo a contratistas al 31 de Diciembre de 1994 consistían en:

Ing. Guillermo Fabara T.	45
Gil Montalvo	47
Benjamin Reinoso	93
José Sevilla	268
Héctor Benavides	255
	708

4.- OTROS DEUDORES

CUENTAS POR COBRAR MATRIZ Y SUBSIDIARIAS 200

Terrafinsa

 200

VARIOS DEUDORES

8,052

Dirección General de Rentas 8,167
Ing. Carlos Loor 348
Fausto Molina Verdugo 377

9,100
=====

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, Maquinarias y equipos, al 31 de Diciembre de 1994 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
Vehículos	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 1994.

El valor del ajuste para las cuentas patrimoniales se registra con cargo a la cuenta Reexpresión Monetaria 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 1994, comprende lo siguiente:-

	% de Participación	Monto
Compañía Ecuatoriana de Pavimentos S.A.:		
110.13% Acciones a S/1000 c/u	90.10%	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 1994 consistían en:

OTROS ACHERDONES - PLANEARO 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 1994, las Cuentas por Pagar consistían en:

PROVEEDORES

132

VARIOS-BILLIAN CAÑAR ZHOD

132

VARIOS ACHERDONES

81,029

Matriz

78,379

Marinteco

2,650

FONDOS DE GARANTIA DE SUBCONTRATISTAS

71

Luis Tapia

43

Rodr Zambrano

18

Marco Coronel

10

81,232

8.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre de 1994, los Pasivos Acumulados por Pagar consistían en:

BENEFICIOS SOCIALES

19,324

IMPUESTO A LA RENTA

335

OBLIGACIONES PATRONALES

1,727

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

190

21,576

9.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1994, consistían en :

Aportes para Futuras Capitalizaciones

81,511

81,511

10.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1994 comprende:

FILANBANCO

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

879,708

879,708

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 Bibliah - Cañar Zhud, y consecuentemente el 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 1994

Durante el presente ejercicio contable la Compañía no dispuso de contratos de trabajo pues idóticamente 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 pérdida fue de S/ 51'547.558,93, en el incluye en todo caso los Gastos de Administración que de todos modos tuvo que absorber la Compañía.

13.- CAMBIOS DE PRESENTACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA 1995

En vista que la Administración de la Compañía no va a cancelar a mediano plazo las obligaciones contraídas con Filanbanco (ver Mota 6), en el presente ejercicio económico de 1995 ha decidido proceder a re-clasificar como Pasivo a Largo Plazo.

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1994, y la fecha de elaboración del presente informe (Junio 15 de 1995) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.

15.- SITUACION TRIBUTARIA

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