

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

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

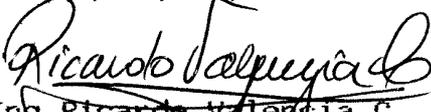
He auditado el Balance General adjunto de la Compañía INVERSEPA S.A., al 31 de Diciembre de 1995 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución en el Patrimonio de Accionistas y de Cambios en la Posición Financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos Estados Financieros basados en mi auditoría.

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.

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 1995, 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.

Mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía INVERSEPA S.A. al 31 de Diciembre de 1995, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Guayaquil, Mayo 15 de 1.996

  
Ing. Ricardo Valencia C.  
SC-RNAE NO. 190  
Reg. Cont. #. 8633

"I N V E R S E P A S.A."  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1995

ACTIVOS  
(Expresado en miles)

ACTIVO CORRIENTE

Caja Bancos		83
<hr/>		
Cuentas y Documentos por Cobrar:		
Anticipo a Contratistas	(Nota 3)	708
Empleados		1,615
Otros Deudores	(Nota 4)	490,433
		<hr/>
		492,756
		<hr/>
Inversiones		3,300
		<hr/>
Total Activo Corriente:		496,139
		<hr/>
Propiedades, Planta y Equipos	(Nota 5)	2,246,683
		<hr/>
Otros Activos		111,635
		<hr/>
Total del Activo:		2,854,457
		<hr/> <hr/>

Ver Notas a los Estados Financieros.

"I N V E R S E P A S.A."  
BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.995

PASIVO Y PATRIMONIO  
(Expresado en miles)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(Nota 6)	221,559
Cuentas por Pagar		2,853
Pasivos Acumulados	(Nota 7)	661,814
Total Pasivo Corriente		886,226

OTROS PASIVOS

Aportes Futuras Capitalizaciones	(Nota 8)	750
Total Otros Pasivos		750

PASIVO A LARGO PLAZO

Cuentas por Pagar L.P.		2,250
Obligaciones por Pagar	(Nota 9)	879,788
Total Pasivos a Largo Plazo		882,038

Total Pasivos		1,769,014
---------------	--	-----------

Patrimonio de Accionistas:

Capital Social		2,000
Aumento de Capital en Trámite		3,000
Reserva por Revalorización del Patrimonio		1,078,814
Utilidades de Ejercicios Anteriores		843
Utilidad del Ejercicio		786
		1,085,443

Total Patrimonio Neto:		1,085,443
------------------------	--	-----------

Total Pasivo y Patrimonio		2,854,457
---------------------------	--	-----------

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 1.995  
 (Expresado en miles)

Ingreso por Ventas	691,314
Costo de Ventas	(476,085)
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA:	215,229
	<hr/>
GASTOS DE OPERACION	
Gastos de Administración	(53,476)
	<hr/>
UTILIDAD EN OPERACION	161,753
	<hr/>
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Gastos Financieros	(160,520)
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO:	1,233
15% Participación Trabajadores	185
25% Impuesto a la Renta Cla.	262
	<hr/>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO:	786
	<hr/> <hr/>

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 1995**  
**(Expresado en miles)**

	CAPITAL SOCIAL	AUMENTO DE CAPITAL	RESERVA POR REV. PATRIM	REEXPREISION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTALES
saldo a 31 de Diciembre 1994	2,000	0	2,387,223	(977,246)	689	(51,547)	1,281,119
Transferencia para Aumento de Capital en Trámite		3,000	(3,000)				0
Absorción de Pérdidas de Resultados Acumulados			(51,547)			51,547	0
Absorción saldo deudor de la Reexpresión Monetaria año anterior y otros ajustes			(1,174,528)	978,065			(196,463)
Ajuste por Corrección Monetaria			666	(819)	154		1
Utilidad Neta del Ejercicio 1995						786	786
Saldo 31 de Diciembre 1995	2,000	3,000	1,078,814	0	843	786	1,085,443

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 1995  
 (Expresado en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

Utilidad del Ejercicio	786
------------------------	-----

DE INVERSION:

Pagos varios sobre Aportaciones de Capital	(80,760)
--	----------

DE FINANCIAMIENTO:

Entrega de efectivo para Capital de Trabajo - Terrafinsa	2,250
---	-------

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(77,724)
--------------------------------------	----------

Resumen de Cambios en el Capital de Trabajo : AUMENTO (A) o DISMINUCION (D)

Bancos	(498) (D)
Cuentas por Cobrar	481,632 (A)
Inversiones Temporales	3,000 (A)
Cuentas por Pagar	(476,083) (A)
Pasivo Acumulado	(164,154) (A)
Otras Cuentas por Pagar	78,379 (D)

DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO	(77,724)
---	----------

Ver Notas a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.995

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 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 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, 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 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 1995 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, SUBSIDIARIAS Y OTROS

CEPA S.A.	481,333
-----------	---------

OTROS DEUDORES	9,100
----------------	-------

TOTAL	-----
	490,433
	=====

## 5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, Maquinarias y equipos, al 31 de Diciembre de 1995 registraban los siguientes movimientos y saldos:

ACTIVOS	SALDO AL 31.12.94	ADICIONES Y RETIROS	SALDO AL 31.12.95
Maquinarias	56,824	27,261	84,085
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
<b>COSTO</b>	<b>102,359</b>	<b>27,261</b>	<b>129,620</b>
<b>REVALORIZACION</b>	<b>3,658,836</b>	<b>(736,692)</b>	<b>2,922,144</b>
<b>TOTAL COSTO Y REVALORIZ.</b>	<b>3,761,195</b>	<b>(709,431)</b>	<b>3,051,764</b>
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	<b>(1,318,049)</b>	<b>512,968</b>	<b>(805,081)</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO</b>	<b>2,443,146</b>	<b>(196,463)</b>	<b>2,246,683</b>
<b>CORRECCION MONETARIA</b>			

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 1995, con el índice del 22,2%.

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 Compañía no procedió a depreciar su maquinaria, por cuanto los trabajos del presente ejercicio los realizó con subcontratistas, y su equipo no se encontraba en condiciones técnicas adecuadas.

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 1995, 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	75.00%	1,500
		<b>111,635</b>

6.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Los Documentos por pagar al 31 de Diciembre de 1995 consistían 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.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre de 1995, los Pasivos Acumulados por Pagar consistían en :

BENEFICIOS SOCIALES 19,903

IMPUESTO A LA RENTA 598

OBLIGACIONES PATRONALES 2,203

CONTRATISTAS 476,085

INTERESES Y GASTOS DE RENOVACION 160,520

OTRAS CUENTAS POR PAGAR 2,505

-----  
661,814  
=====

8.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1995, consistían en :

Aportes para Futuras Capitalizaciones 750

-----  
750

9.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1995 comprende:

FILANBANCO

Intereses de obligaciones que vencieron en años anteriores, sin fecha obligatoria tanto de vencimiento como de acumulación

879,788

-----  
879,788

#### 10.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1995, y la fecha de elaboración del presente informe (Mayo 15 de 1996) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.

#### 11.- SITUACION TRIBUTARIA

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

A la fecha de elaboración de este informe se encuentran revisando los ejercicios económicos de 1992, 1993 y 1994.