

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

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

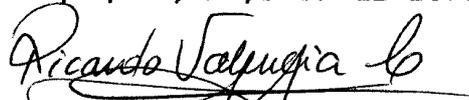
He auditado el Balance General adjunto de la Compañía INVERSEPA S.A., al 31 de Diciembre de 1996 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución en el Patrimonio de Accionistas y de Cambios en la Posición Financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros 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 1996, 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 1996, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Guayaquil, Mayo 19 de 1.997



Ing. Ricardo Valencia C.

SC-RNAE No.100

Reg.Cont.#.8633

"I N V E R S E P A S.A."
 BALANCE GENERAL
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS
 (Expresado en miles)

ACTIVO CORRIENTE

Caja Bancos		1,079
Cuentas y Documentos por Cobrar:		
Empleados		2,119
Deudores Varios	(Nota 3)	373,591
		375,710
Inversiones	(Nota 4)	3,300
Total Activo Corriente:		380,089
Propiedades, Planta y Equipos	(Nota 5)	1,725,301
Otros Activos		111,635
Total del Activo:		2,217,025

Ver Notas a los Estados Financieros.

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.996

PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en miles)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(Nota 6)	221,559
Pasivos Acumulados	(Nota 7)	451,146
Total Pasivo Corriente		672,705

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		1,555,493
----------------------	--	------------------

Patrimonio de Accionistas:

Capital Social		5,000
Reserva por Revalorización del Patrimonio		654,451
Utilidades de Ejercicios Anteriores		2,055
Utilidad del Ejercicio		26
Total Patrimonio Neto:		661,532

Total Pasivo y Patrimonio		2,217,025
----------------------------------	--	------------------

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 1.996
 (Expresado en miles)

Ingreso por Venta de Activos	169,667
UTILIDAD BRUTA:	169,667
GASTOS DE OPERACION	
Gastos de Administración	(169,603)
UTILIDAD EN OPERACION	64
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Gastos Financieros	(23)
UTILIDAD DEL EJERCICIO:	41
15% Participación Trabajadores	6
25% Impuesto a la Renta Cia.	9
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO:	26
	=====

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 1996
(Expresado en miles)

	CAPITAL SOCIAL	AUMENTO DE CAPITAL	RESERVA POR REV. PATRIN	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTALES
saldo a 31 de Diciembre 1995	2,000	3,000	1,070,814	0	843	786	1,085,443
Transferencia para Aumento de Capital en Trámite	3,000	(3,000)					0
Transferencia de Utilidades de Ejercicios Anteriores					786	(786)	0
Ajuste por Corrección Monetaria			171,781	(172,207)	426		0
Ajuste por Partidas Extraordinarias y absorción Reexp. Monetaria negativa			(596,144)	172,207			(423,937)
Utilidad Neta del Ejercicio 1996						26	26
Saldo 31 de Diciembre 1996	5,000	0	654,451	0	2,055	26	661,532

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 1996
(Expresado en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

DE OPERACIONES:

Utilidad del Ejercicio

26

DE INVERSION:

Pérdida en ventas de activos fijos

(521,382)

Partidas en Activos Fijos que no requirieron ingresos de efectivo, afectados por bajas de estos activos que constituyeron registros positivos.

191,785

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(329,571)
 =====

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

Bancos

996 (A)

Cuentas por Cobrar

(117,046) (D)

Inversiones Temporales

0 ()

Cuentas por Pagar

0 ()

Pasivo Acumulado

(213,521) (D)

Otras Cuentas por Pagar

0 ()

DISMINUCION NETA EN EL CAPITAL DE TRABAJO

(329,571)
 =====

Ver Notas a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.996

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/.5'000.000 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 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 fue 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.- DEUDORES VARIOS

CUENTAS POR COBRAR MATRIZ, SUBSIDIARIAS Y OTROS

CEPA S.A.		363,783
TERRAFINSA		208
OTROS DEUDORES		9,600
Direcc.General de Rentas	8,167	
Ing.Carlos Loor	348	
Fausto Molina	377	
Contratistas	708	
	-----	-----
		373,591
		=====

4.- INVERSIONES

COMPAÑIAS RELACIONADAS

C.E.P.A. S.A.		300
TERRAFINSA		3,000

		3,300
		=====

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, Maquinarias y equipos, al 31 de Diciembre de 1996 registraban los siguientes movimientos y saldos:

ACTIVOS	SALDO AL 31.12.95	ADICIONES Y/O RETIROS	SALDO AL 31.12.96
Maquinarias	84,085	(20,585)	63,500
Equipos y Herramientas	6,442	0	6,442
Muebles y enseres	654	0	654
Equipos de Oficina	1,665	0	1,665
Vehiculos	36,773	(1,836)	34,937
COSTO	129,619	(22,421)	107,198
REVALORIZACION	2,922,144	(1,244,839)	1,677,305
TOTAL COSTO Y REVALORIZ.	3,051,763	(1,267,260)	1,784,503
DEPRECIACION ACUMULADA	(805,081)	745,879	(59,202)
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	2,246,682	(521,381)	1,725,301

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 1996, con el índice del 26,16%.

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 1996, 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
		111,635

6.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Los Documentos por pagar al 31 de Diciembre de 1996 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 1996, los Pasivos Acumulados por Pagar consistían en :

BENEFICIOS SOCIALES 13,862

IMPUESTO A LA RENTA 344

OBLIGACIONES PATRONALES 1,531

CONTRATISTAS 164,180

INTERESES Y GASTOS DE RENOVACION 160,520

CEPA S.A. 105,343

OTRAS CUENTAS POR PAGAR 5,366

451,146
=====

8.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1996, consistían en :

Aportes para Futuras Capitalizaciones 750

750
=====

9.- PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre de 1996 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 1996, y la fecha de elaboración del presente informe (Mayo 19 de 1997) 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 1994, habiéndose recibido las respectivas actas de fiscalización.