

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas de:

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

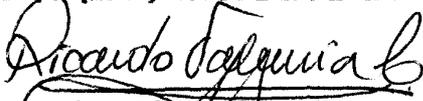
He auditado el Balance General adjunto de la Compañía INVERSEPA S.A., al 31 de Diciembre de 1998 y los correspondientes Estados de Resultados, de Evolución en el Patrimonio de Accionistas y de Cambios en la Posición Financiera que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros 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 1998, 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 1998, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Guayaquil, Diciembre 22 de 1999


Ing. Ricardo Valencia C.
SG-RNAE No. 100
Reg. Cont. #. 8633

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVOS
(Expresado en miles)

ACTIVO CORRIENTE

Caja Bancos		153,917
Cuentas y Documentos por Cobrar:		
Empleados		2,040
Deudores Varios	(Nota 3)	8,375
		10,415
Inversiones y Acciones	(Nota 4)	14,000
Total Activo Corriente:		178,332
Propiedades, Planta y Equipos	(Nota 5)	0
Otros Activos	(Nota 6)	111,635
Total del Activo:		289,967

Ver Notas a los Estados Financieros.

"I N V E R S E P A S.A."
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1.998

PASIVO Y PATRIMONIO
(Expresado en miles)

PASIVO CORRIENTE

Documentos por Pagar	(Nota 7)	260,840
Pasivos Acumulados	(Nota 8)	18,051
Total Pasivo Corriente		278,891

OTROS PASIVOS

Aportes Futuras Capitalizaciones	(Nota 9)	750
Total Otros Pasivos		750

PASIVO A LARGO PLAZO

Cuentas por Pagar L.P.		2,250
Total Pasivos a Largo Plazo		2,250

Total Pasivos		281,891
----------------------	--	----------------

Patrimonio de Accionistas:

Capital Social		5,000
Utilidades de Ejercicios Anteriores		3,076
Total Patrimonio Neto:		8,076

Total Pasivo y Patrimonio		289,967
----------------------------------	--	----------------

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 1.998
(Expresado en miles)

Ventas	179,820
UTILIDAD BRUTA:	<u>179,820</u>
COSTO DE PRODUCCION	(88,867)
GASTOS DE OPERACION	
Gastos de Administración	(63,221)
UTILIDAD EN OPERACION	<u>27,732</u>
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	
Gastos Financieros	(111,596)
PERDIDA DEL EJERCICIO:	<u>(83,864)</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO:	<u>(83,864)</u> =====
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 1998
(Expresado en miles)

	CAPITAL SOCIAL	AUMENTO DE CAPITAL	RESERVA POR REV. PATRIM	REEXPRESION MONETARIA	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTALES
Saldo a 31 de Diciembre 1997	5,000	0	653,879	0	2,703	373	661,905
Absorción por pérdida en traspaso de Activos Fijos.			(569,965)		373	(373)	(569,965)
Pérdida del Ejercicio 1998						(83,864)	(83,864)
Absorción Pérdidas			(83,864)			83,864	0
Saldo 31 de Diciembre 1998	5,000	0	0	0	3,076	0	8,076

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 1998
(Expresado en miles)

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO:

1.- DE OPERACIONES:

Pérdida del Ejercicio (83,864)

Aplicación del Superavit Patrimonial
para absorber pérdida por transferencia
de Activos Fijos. (570,140)

(654,004)

2.- DE INVERSTON

Baja de Activo Fijo 1,725,300

3.- DE FINANCIAMIENTO

Cancelación cuenta Accionistas (879,788)

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO 191,508

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

Bancos	151,836
Cuentas por Cobrar	(52,011)
Inversiones Temporales	(30,046)
Pasivos Acumulados	160,766
Cuentas y Documentos por pagar	(39,108)
Otras cuentas por pagar	71

AUMENTO EN EL CAPITAL DE TRABAJO 191,508

Ver Notas a los Estados Financieros

INVERSEPA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

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% (variable) 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.

b.- INVERSIONES

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

c.- ACTIVOS FIJOS

En el mes de Diciembre de 1998, la maquinaria se transfirió a otra Entidad Comercial, tal como consta en las actas de Junta de Accionistas, razón por la cual el Balance General a la fecha antes indicada no tiene valores de Presentación o Exposición.

Los Ingresos que aparecen en el Estado de Pérdidas y Ganancias, corresponden a transacciones no operacionales, por tanto los registros que aparecen a Diciembre de 1998 no son por trabajos específicos de la actividad propia de la Empresa.

3.- DEUDORES VARIOS

CUENTAS POR COBRAR MATRIZ, SUBSIDIARIAS Y OTROS

TERRAFINSA		208
OTROS DEUDORES		8,167
Direcc.General de Rentas	8,167	
		<u>8,375</u>
		=====

4.- ACCIONES E INVERSIONES

COMPANIAS RELACIONADAS

C.E.P.A. S.A.	300	
TERRAFINSA	3,000	3,300
		<u>3,300</u>

INVERSIONES		
Depósito a plazo		10,700
		<u>14,000</u>
		=====

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Las propiedades, Maquinarias y equipos, al 31 de Diciembre de 1998 registraban los siguientes movimientos y saldos:

ACTIVOS	Saldo al 31.12.97	ADICIONES Y/O RETROS	Saldo al 31.12.98
Maquinarias	63,500	(63,500)	0
Equipos y Herramientas	6,442	(6,442)	0
Muebles y enseres	654	(654)	0
Equipos de Oficina	1,665	(1,665)	0
Vehiculos	34,937	(34,937)	0
COSTO	107,198	(107,198)	0
REVALORTZACION	1,677,305	(1,677,305)	0
TOTAL COSTO Y REVALORTZ.	1,784,503	(1,784,503)	0
DEPRECIACION ACUMULADA	(59,202)	59,202	0
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO NETO	1,725,301	(1,725,301)	0

(Ver nota letra c)

6.- OTROS ACTIVOS

INVERSIONES A LARGO PLAZO

A Diciembre 31 de 1998, 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

7.- DOCUMENTOS POR PAGAR

Los Documentos por pagar al 31 de Diciembre de 1998 consistían en:

OTROS ACREEDORES - FILANBANCO OBLIGACIONES
Corresponden a préstamos por US\$ 40.000 con
vencimiento en Mar./99

260,840

260,840

8.- PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre de 1998, los Pasivos Acumulados por Pagar consistían en :

BENEFICIOS SOCIALES 1,705

IMPUESTO A LA RENTA 317

OBLIGACIONES PATRONALES 2,086

INTERESES Y GASTOS DE RENOVACION 7,253

OTRAS CUENTAS POR PAGAR 6,690

18,051

9.- OTROS PASIVOS

Otros Pasivos al 31 de Diciembre de 1998, consistían en :

Aportes para Futuras Capitalizaciones
Alfonso Harb Mereb

750

750

10.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 1998, y la fecha de elaboración del presente informe Diciembre 22 de 1999 no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, excepto los indicados en las notas a los Estados Financieros.