

TLNACORP S.A.

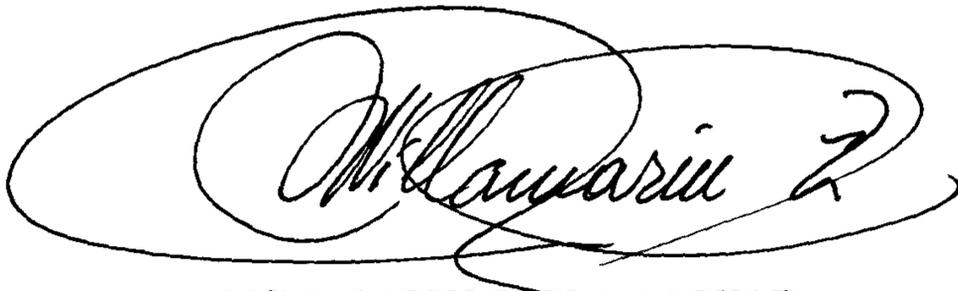
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
TINACORP S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **TINACORP S.A.** al 31 de Diciembre de 2002 y los estados conexos de Resultados de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoria.
2. Excepto por lo que se describe en el siguiente párrafo Nuestra Auditoria se efectuó de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoria efectuada establece bases razonables para mi opinión.
3. Debido a lo inadecuado de los registros contables de la compañía por el periodo examinado, no fue factible extender nuestros procedimientos de auditoria para expresar, y no expresamos una opinión sobre los resultados de operaciones y flujo de efectivo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2002, además no nos fue factible determinar la consistencia de la aplicación de los principios de contabilidad con los del año anterior.

4. En nuestra opinión , el Balance General mencionado en el primer párrafo presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TINACORP S.A.** al 31 de Diciembre del 2002 de conformidad con normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SC RNAE - 2 No. 298

Guayaquil, 01 de Octubre del 2004

TINACORP S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

ACTIVO

ACTIVO FIJO A US \$ **731.818.82**

PASIVO- PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR B 53.790.93

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR B 250.000.00

OTROS PASIVOS C 278.619.85

528.619.85

PATRIMONIO D

CAPITAL (5000. Acciones US \$ 0.04) 200.00

APORTE CAPITAL 300.00

RESERVAS 98.16

RESERVA CAPITAL 148.724.27

RESULTADO ANTERIOR 5.35

RESULTADO 2002 80.26

TOTAL PATRIMONIO 149.408.04

TOTAL PASIVO - PATRIMONIO US \$ **731.818.82**

TINACORP S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	<u>EXPRESADO</u> <u>EN DOLARES</u>	<u>%</u>
<u>INGRESOS</u>		
ARRIENDOS	<u>46.381.00</u>	<u>100</u>
<u>EGRESOS</u>		
ADMINISTRACIÓN	<u>46.255.10</u>	<99.72>
UTILIDAD ANTES PART .E IMPTOS.	125.90	
(-) 15 % PARTICIP. TRABAJADORES	< 18.89 >	
(-) 25 % PROVISIÓN IMPTO. RENTA	<u>< 26.75 ></u>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	80.26	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2002

RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

TINACORP S.A.- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 09 de Abril de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 19 de Mayo de 1986, con un capital de s/ 500.000.00 (US \$ 20.00) a la fecha la empresa cuenta con un capital de US \$ 200.00 dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), la compañía a la fecha tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición enajenación y administración de Bienes Raíces y en especial a la urbanización, enajenación, de Bienes inmuebles, y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto. La compañía **TINACORP S.A.** A la presente deberá dar cumplimiento a efectuar el aumento de capital correspondiente para este tipo de empresa cuyo capital asciende a la suma de US \$ 800.00, de conformidad con el ART. 160 de la Ley de Compañías.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, y normas o practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador entidad encargada de su control y vigilancia los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.-

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales en este periodo no se han presentado cambios por adquisición de bienes que incidan en su presentación.

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

La compañía no registra empresas que mantengan relaciones entre si.

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía en el ejercicio ha registrado una aparente Utilidad sus costos administrativos y Financieros son demasiados altos encontrándose que no cuenta con liquidez suficiente para cubrir sus deudas que mantiene a corto y Largo Plazo. Sobre este particular la administración de la compañía estima que esta situación será superada en el futuro, aplicando para un mejor desarrollo de sus actividades mejores alternativas para obtener mejores ingresos.

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía a la fecha no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto.

PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES

Por su actividad la compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por este concepto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) **PROPIEDAD PLANTA- EQUIPO**

Al 31 de Diciembre de 2002 ,las propiedades se presentan como sigue :

<u>COSTO</u>	<u>Saldo al 31 Dicbr-2001</u>	<u>Incremento Disminucion</u>	<u>Saldo al 31 Dicbr- 2002</u>
EDIFICIO	869.407.64		869.407.64
MUEBLES Y ENSERES	<u>3.937.09</u>		<u>3.937.09</u>
	873.344.73		873.344.73
<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>Saldo al 31 Dicbr-2001</u>	<u>Incremento Disminucion</u>	<u>Saldo al 31 Dicbr-2002</u>
EDIFICIO	<93.724.73>	< 47.801.18 >	< 141.525.91 >
MUEBLES Y ENSERES	< <u>3.937.09</u> >		< <u>3.937.09</u> >
	< 97.661.82 >	< 47.801.18 >	< 141.525.91 >
SALDO NETO	775.682.91	< 47.801.18 >	731.818.82

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
EDIFICIO	20	5
MUEBLES Y ENSERES	10	10

B) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	TOTAL
LEONARDO STAGG D.(*)		250.000.00	250.000.00
BANCO DEL PACIFICO	53.790.93		<u>53.790.93</u>
			303.790.93

(*) Convenio de préstamo firmado en Diciembre 29 de 2000 mediante pagos mensuales a 10 años plazo a una tasa del 12.5 %

C) OTROS PASIVOS

Al 31 de Diciembre de 2002, este rubro se presenta de la siguiente manera:

VARIOS ACREDORES	278.619.85
-------------------------	-------------------

D) PATRIMONIO

El capital social de **TINACORP S.A.** se presenta de la siguiente manera :

<u>ACCIONISTAS</u>		<u>%</u>
DRA. OLGA ANDRADE MORLA	200.00	100

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

APORTE CAPITAL	300.00
RESERVA LEGAL	9.81
RESERVA FACULTATIVA	88.35
RESERVA CAPITAL	148.724.27
RESULTADO 2001	<u>64.20</u>
	149.208.04

ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2.002 ha cumplido con sus Obligaciones tributarias en la presentación de la Declaración del Impuesto a la Renta del I.V.A. Retenciones En la Fuente , encontrándose pendiente de cumplir el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 2000-2001 -2002 no registra obligaciones con el I.E.S.S. .

Según informa la administración de la empresa, **a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de
TINACORP S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados de situación de **TINACORP S.A.** al 31 de Diciembre de 2001 y los estados conexos de Resultados de la empresa por el periodo terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándome en mi Auditoría.
2. Excepto por lo que se describe en el siguiente párrafo Nuestra Auditoría se efectuó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría efectuada establece bases razonables para mi opinión.
3. Debido a lo inadecuado de los registros contables de la compañía por el periodo examinado, no fue factible extender nuestros procedimientos de auditoría para expresar, y no expresamos una opinión sobre los resultados de operaciones y flujo de efectivo por el año terminado al 31 de Diciembre del 2001, además no nos fue factible determinar la consistencia de la aplicación de los principios de contabilidad con los del año anterior.

4. En nuestra opinión , el Balance General mencionado en el primer párrafo presenta razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TINACORP S.A.** al 31 de Diciembre del 2001 de conformidad con normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador.



ING. MANUEL VILLAMARIN Z.
Auditor Externo
SRNAE - 2 No. 298

25 de Noviembre del 2003

TINACORP S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

ACTIVO

ACTIVO FIJO US \$ **775.682.91**

PASIVO- PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR 55.522.86

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR 250.000.00

OTROS PASIVOS 321.073.42

571.073.42

PATRIMONIO

CAPITAL (5000.Acciones US \$ 0.04) 200.00

RESERVA LEGAL 9.81

RESERVA FACULTATIVA 88.35

RESERVA CAPITAL 148.724.27

RESULTADO 2001 64.20

TOTAL PATRIMONIO 149.086.63

TOTAL PASIVO - PATRIMONIO US \$ **775.682.91**

TINACORP S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

	<u>EXPRESADO</u> <u>EN DOLARES</u>	<u>%</u>
<u>INGRESOS</u>		
ARRIENDOS	<u>24.785.00</u>	<u>100</u>
<u>EGRESOS</u>		
ADMINISTRACIÓN	5.934.29	
GASTOS FINANCIEROS	<u>18.750.00</u>	
	(24.684.29)	(99)
UTILIDAD ANTES PART .E IMPTOS.	100.71	
(-) 15 % PARTICIP. TRABAJADORES	(15.11)	
(-) 25 % PROVISIÓN IMPTO. RENTA	(<u>21.40</u>)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	64.20	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2001

RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MAS IMPORTANTES:

TINACORP S.A.- La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 09 de Abril de 1986, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 19 de Mayo de 1986, con un capital de s/ 500.000.00 (US \$ 20.00) a la fecha la empresa cuenta con un capital de US \$ 200.00 dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un mil sucres cada una (US \$ 0.04), la compañía a la fecha tiene por objeto principal dedicarse a la adquisición enajenación y administración de Bienes Raíces y en especial a la urbanización, enajenación, de Bienes inmuebles, y a toda clase de actos comerciales relacionados con su objeto. La compañía **TINACORP S.A.** A la presente deberá dar cumplimiento a efectuar el aumento de capital correspondiente para este tipo de empresa cuyo capital asciende a la suma de US \$ 800.00, de conformidad con el ART. 160 de la Ley de Compañías.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS :- La compañía mantiene sus registros contables en (US \$) y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, y normas o practicas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador entidad encargada de su control y vigilancia los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas que sigue, reúnen estos principios y su aplicación a los estados financieros en páginas anteriores.

PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición efectuadas de acuerdo a disposiciones legales en este periodo no se han presentado cambios que incidan en su presentación.

La depreciación de la propiedad y equipo se la venido calculando utilizando el método de línea recta de acuerdo a la vida útil estimada de los activos

COMPAÑÍAS RELACIONADAS.-

La compañía no registra empresas que mantengan relaciones entre si .

RENTABILIDAD.-

Tal como se muestra en los estados financieros la compañía en el ejercicio ha registrado una aparente Utilidad sus costos administrativos y Financieros son demasiados altos encontrándose que no cuenta con liquidez suficiente para cubrir sus deudas que mantiene a corto y Largo Plazo. Sobre este particular la administración de la compañía estima que esta situación será superada en el futuro , aplicando para un mejor desarrollo de sus actividades mejores alternativas para obtener mejores ingresos.

JUBILACIÓN PATRONAL

La compañía a la fecha no registra ni mantiene la necesidad de establecer el código actuarial por este concepto.

PROVISIONES CUENTAS INCOBRABLES

Por su actividad la compañía no ha considerado necesario realizar provisiones por este concepto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A) **PROPIEDAD PLANTA- EQUIPO**

Al 31 de Diciembre de 2001 ,las propiedades se presentan como sigue :

	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIAC. ACUMULADA</u>	<u>SALDO NETO</u>
EDIFICIO	869.407.64	93.724.73	775.682.91
MUEBLES Y ENSERES	<u>3.937.09</u>	<u>3.937.09</u>	--
	873.344.73	97.661.82	775.682.91

La vida útil estimada de los activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>%</u>
EDIFICIO	20	5
MUEBLES Y ENSERES	10	10

B) CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2001, este rubro se presenta de la siguiente manera:

	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	TOTAL
ALFREDO GAMBOA T.(*)	55.522.86	250.000.00	305.522.86

(*) Convenio de préstamo firmado en Junio 30 de 1993 notariado en Noviembre 20 del 2003 en la Notaria Séptima , mediante pagos mensuales a 10 años plazo a una tasa del 9.75 %

C) OTROS PASIVOS

Al 31 de Diciembre de 2001, este rubro se presenta de la siguiente manera:

VARIOS ACREDORES **321.073.42**

D) **PATRIMONIO**

El capital social de **TINACORP S.A.** se presenta de la siguiente manera :

<u>ACCIONISTAS</u>	2001	<u>%</u>
DRA. OLGA ANDRADE MORLA	196.96	99.99
LEONARDO STAGG D.	<u>0.04</u>	0.01.
	200.00	100

Adicionalmente el Patrimonio está constituido por:

RESERVA LEGAL	9.81
RESERVA FACULTATIVA	88.35
RESERVA CAPITAL	148.724.27
RESULTADO 2001	<u>64.20</u>
	149.086.63

ASPECTOS GENERALES- TRIBUTARIOS

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre de 2.001 ha cumplido con sus Obligaciones tributarias en la presentación de la Declaración del Impuesto a la Renta del I.V.A. Retenciones En la Fuente , encontrándose pendiente de cumplir el pago de Impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos totales de 2000-2001 no registra obligaciones con el I.E.S.S. según se pudo verificar la compañía a la fecha ha cumplido con sus pagos pendientes a la Superintendencia de Compañías.

Según informa la administración de la empresa, **a la fecha la compañía no ha sido sujeto de fiscalización por parte de la Dirección de Rentas.**