

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
TIBETTI S. A.

He examinado el balance general adjunto de **TIBETTI S. A.** al 31 de diciembre de 1996 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo 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 esos estados financieros en base a mi auditoría.

Ejecuté la revisión de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planee y realice la auditoría de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable que si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Considero que la auditoría proporciona una base razonable para mi opinión.

Como se indica en la Nota 1, la Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.

En mi opinión, los estados financieros indicados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TIBETTI S. A.** al 31 de diciembre de 1996, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,

SC-RNAE 142 : CPA 16818

Guayaquil, mayo 21 de 1997

TIBETTI S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo	S/.	13,265,568
Documentos y cuentas por cobrar		65,150,429
Gastos anticipados		729,601
Total Activos Corrientes		79,145,598

Otros activos y Cargos diferidos	(Nota 2)	3,316,492,666
Propiedades y equipos	(Nota 3)	13,109,394,407
TOTAL DEL ACTIVO		16,505,032,671

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos bancarios por pagar	(Nota 4)	6,816,319,256
Cuentas por pagar	(Nota 5)	5,940,839,019
Gastos acumulados, e intereses		186,782,075
Total de Pasivos Corrientes		12,943,940,350

INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	(Nota 6)	5,000,000
Reservas por revalorización de patrimonio		3,936,346
Reexpresión monetaria		3,552,155,975
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		3,561,092,321
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	S/.	16,505,032,671

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(expresado en sucres)

	Acciones Comunes	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	TOTAL
Saldo a enero 1, 1996	5,000,000	2,081,098	805,769,992	812,851,090
Revalorización, 1996		1,855,248	2,746,385,983	2,748,241,231
Saldo a diciembre 31, 1996	5,000,000	3,936,346	3,552,155,975	3,561,092,321

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
METODO DIRECTO

FLUJO DE CAJA DE OPERACIONES

Ajuste para conciliar el efectivo neto

proveniente de actividades de operación:

Depreciaciones	S/.	(171,600)
----------------	-----	-----------

Cambios en activos y pasivos de operación:

Aumento en cuentas por cobrar		(62,150,429)
-------------------------------	--	--------------

Aumento en gastos anticipados		(684,750)
-------------------------------	--	-----------

Disminución en cuentas por pagar		(138,301,170)
----------------------------------	--	---------------

Aumento en gastos acumulados		148,153,395
------------------------------	--	-------------

<u>Efectivo neto provisto de operaciones</u>		<u>(53,154,554)</u>
---	--	----------------------------

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE INVERSION

Aumento de otros activos y diferidos		(1,148,283,656)
--------------------------------------	--	-----------------

Adquisición de activos fijos		(2,168,859,660)
------------------------------	--	-----------------

<u>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</u>		<u>(3,317,143,316)</u>
---	--	-------------------------------

FLUJO DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Aumento de préstamos a corto plazo		3,350,898,590
------------------------------------	--	---------------

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		3,350,898,590
--	--	---------------

<u>Disminución de efectivo o equivalente de efectivo</u>		<u>(19,399,280)</u>
---	--	----------------------------

Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		32,664,848
--	--	------------

<u>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</u>	S/.	<u>13,265,568</u>
---	-----	--------------------------

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996

1.- SUMARIO DE POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS:

TIBETTI S. A. (La compañía) fuè constituida el 14 de enero de 1992 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es dedicarse a la construcción de edificios, centros comerciales, entre otras, y a operaciones civiles y mercantiles.

PRACTICAS CONTABLES ECUATORIANAS.- La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.) de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los mismos que son utilizados en la preparación de los estados financieros.

SISTEMA DE CORRECCION MONETARIA.- De acuerdo con el Decreto Ejecutivo No. 2411 de diciembre de 1994, con el propósito de registrar los efectos de la inflación, la Compañía reexpresò las cuentas no monetarias del balance al 31 de diciembre, en base a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1996 fuè del 26,16%.

Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- Propiedades y equipos
- Patrimonio de los accionistas, excepto reexpresión monetaria.

El resultado neto de la revalorización fuè registrado en la cuenta Reexpresión Monetaria. Esta cuenta, se presenta en el patrimonio de los accionistas.

Las Propiedades y equipos.- Estàn contabilizados al costo, mäs aumentos derivados de la revalorización y corrección monetaria de activos, en base al índice de devaluación anual, hasta 1990. A partir de 1991 el ajuste se lo realizó en base del índice de inflación, de acuerdo a las normas establecidas en el reglamento de corrección monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada de las propiedades y equipos es de 10 años.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(continuación)

1.- Sumario de políticas de contabilidad significativas (continuación)

Reserva por Revalorización del Patrimonio.- Registra el efecto de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas del patrimonio de los accionistas, excepto los efectos de la corrección monetaria de las utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta está sujeta a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta.

Reexpresión Monetaria.- Registra los efectos de la aplicación del sistema de corrección monetaria sobre las cuentas de activos y pasivos no monetarios y del patrimonio de los accionistas. El saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas, puede ser total o parcialmente capitalizado, sujeto a la tarifa única de impuesto del 20%.

En 1996, las diferencias en cambio originadas por la realización de activos y cancelación de pasivos son registradas con cargo al proyecto en los gastos preoperativos.

2.- CARGOS DIFERIDOS:

Gastos de pre-operación	S/.	3,316,085,456
Gastos de Constitución		396,900
Otros		50,000
		3,316,532,356
Menos amortización acumulada		(39,690)
		3,316,492,666

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(continuación)

3.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al costo de adquisición:

Terrenos	S/.	2,126,830,485
Muebles y enseres		6,526,000
Construcciones en curso		9,822,966,047
		<u>11,956,322,532</u>

Revalorizaciones:

Terreno		1,153,090,923
		<u>1,153,090,923</u>
Menos depreciación acumulada		(19,048)
		<u>1,153,071,875</u>
		<u>13,109,394,407</u>

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1996, son como siguen:

Costo de adquisición:

Saldo inicial		7,719,720,495
Compras		4,236,602,037
Saldo final		<u>11,956,322,532</u>

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial		(171,600)
Retiros		171,600
Saldo final		<u>-</u>

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial		472,636,920
Revalorización, 1996		680,454,003
Saldo final		<u>1,153,090,923</u>

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial		19,048
Revalorización, 1996		-
Saldo final	S/.	<u>19,048</u>

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(continuación)

3.- PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación):

El efecto neto resultante del ajuste por corrección monetaria se registra en la cuenta Reexpresión Monetaria. El incremento del patrimonio por la reexpresión monetaria de los activos fijos asciende a S/. 2.748'196.380 en el año 1996.

4.- PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

Banco de Crédito:

Préstamo en sucres con vencimiento en abril 4 de 1997, S/. 647,898,625
con una tasa de interés del 45%.

Préstamos en dólares con vencimientos de enero a junio
de 1997, 'con el 20% de interés. 3,665,627,180

Banco del Progreso:

Préstamos en dólares con vencimientos en febrero
y marzo de 1997 con el 19% de interés. 2,502,793,451
6,816,319,256

Al 31 de diciembre de 1996, por los préstamos al Banco del Progreso, hay hipoteca abierta sobre el lote A del terreno donde se construye el Hotel. Los demás préstamos se encuentran garantizados con las firmas de los Accionistas de la Compañía.

5.- CUENTAS POR PAGAR

Compañía relacionada por accionistas comunes 5,939,818,999
Impuestos por pagar 1,020,020
S/. 5,940,839,019

6.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1996, el capital suscrito y pagado de la compañía está compuesto por 5000 acciones de S/. 1.000 c/u.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1996
(continuación)

7.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1996, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fuè de S/. 3.630 por cada U.S. dòlar.

8.- SITUACION FISCAL

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre de 1994, 1995 y 1996 se encuentran a disposiciòn de la administraciòn tributaria para su revisiòn. No se estiman glosas por incumplimiento de obligaciones tributarias.