

*Ec. Washington Aguirre Garcia*

## **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 1997 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 1997, 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 128: CPA 20613

Guayaquil, abril 8 de 1998

**TIBETTI S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**ACTIVOS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

Efectivo		S/.	48.904.236
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 2)		7.344.606.349
Inventarios	(Nota 3)		16.607.043.376
Gastos anticipados			729.601
<b>Total Activos Corrientes</b>			<u><b>24.001.283.562</b></u>
Cargos diferidos	(Nota 4)		38.064.664
Propiedades y equipos	(Nota 5)		38.445.154
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>			<u><u><b>24.077.793.380</b></u></u>

**PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos bancarios por pagar	(Nota 6)	4.227.800.156
Cuentas por pagar	(Nota 7)	2.001.021.212
Gastos acumulados, e intereses	(Nota 8)	86.793.089
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>		<u><b>6.315.614.457</b></u>

<b>Pasivo Largo Plazo</b>	(Nota 9)	11.042.221.124
---------------------------	----------	----------------

**INVERSION DE LOS ACCIONISTAS**

Capital Social	(Nota 10)	5.000.000
Reservas por revalorización de patrimonio		6.608.313
Reexpresión monetaria		7.138.422.714
Resultados del año		(430.073.228)

**TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	S/.	<u><u><b>24.077.793.380</b></u></u>
--	-----	-------------------------------------

Ver notas a los estados financieros

**TIBETTI S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**INGRESOS**

**VENTAS**

Departamentos		14.840.418.528
Terrenos		<u>1.737.409.832</u>
		<b>16.577.828.360</b>

**COSTO DE VENTAS**

Departamentos	13.733.778.716	
Terrenos	<u>374.540.667</u>	<b>(14.108.319.383)</b>

**UTILIDAD BRUTA**

**2.469.508.977**

**OTROS INGRESOS**

951.107

**2.470.460.084**

**GASTOS OPERACIONALES**

Gastos Comercializadoras	49.529.486	
Gastos de Administración	125.655.436	
Gastos Financieros	<u>2.725.348.390</u>	<b>(2.900.533.312)</b>

**Pèrdida**

(430.073.228) *W*

Ver notas a los estados financieros

**TIBETTI S. A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
 (expresado en sucres)

	Acciones Comunes	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo a enero 1, 1997	5.000.000	3.936.346	3.552.155.975		3.561.092.321
Reexpresión Monetaria, 1997		2.671.967	3.586.266.739		3.588.938.706
Pérdida, 1997				(430.073.228)	(430.073.228)
<b>Saldo a diciembre 31, 1997</b>	<b>5.000.000</b>	<b>6.608.313</b>	<b>7.138.422.714</b>	<b>(430.073.228)</b>	<b>6.719.957.799</b>

Ver notas a los estados financieros

**TIBETTI S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
**METODO INDIRECTO**

**Flujo de caja de operaciones:**

Pérdida neta S/. (430.073.228)

**Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto  
proveniente de actividades de operación:**

Depreciaciones y amortizaciones 9.319.052  
Otros ajustes 1.597.678

**Cambios en activos y pasivos de operación:**

Aumento de cuentas por cobrar (7.279.455.920)  
Aumentode inventarios (13.029.021.400)  
Disminución de cargos diferidos 3.278.428.002  
Disminución en cuentas por pagar (3.939.817.807)  
Disminución en gastos acumulados (99.988.986)  
Efectivo neto provisto de operaciones (21.489.012.609)

**Flujo de caja de actividades de inversión**

Disminución de Activos Fijos 13.070.949.253  
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión 13.070.949.253

**Flujo de caja de actividades de financiamiento**

Disminución de Préstamos Bancarios (2.588.519.100)  
Aumento de préstamos a largo plazo 11.042.221.124  
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento 8.453.702.024

Aumento de efectivo o equivalente de efectivo 35.638.668  
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año 13.265.568  
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año S/. 48.904.236

Ver notas a los estados financieros

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**

**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 1997 fuè del 29,90%.

Las cuentas reexpresadas son las siguientes:

- Inventarios
- Gastos preoperacionales
- 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, más 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 1997**  
**(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 reexpresión 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 1997, las diferencias en cambio originadas por la realización de activos y cancelación de pasivos son registradas con cargo a los proyectos ejecutados.

**2.- CUENTAS POR COBRAR**

Cientes		7.254.041.071
Cuentas por Cobrar Cias. Relacionadas		
Trenansa S. A.	104.498.830	
Otras Cias. Relacionadas	<u>2.687.695</u>	107.186.525
Anticipos a Proveedores		3.000.000
Otras Cuentas por Cobrar		52.919.163
Provisión Cuentas Incobrables		<u>(72.540.410)</u>
		<u><u>7.344.606.349</u></u>

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
**(continuación)**

**3.- INVENTARIOS**

<b>Obras terminadas al costo</b>	560.248.265	
Lomas Mar Oeste		
<b>Obras terminadas, reexpresión</b>	305.627.753	
<b>Obras en ejecución al costo</b>	11.283.254.224	
<b>Obras en ejecución, reexpresión</b>	4.457.913.134	<b>16.607.043.376</b>

**4.- CARGOS DIFERIDOS:**

Gastos de pre-operación, al costo	S/.	34.590.231
Gastos de Preoperación, reexpresión		10.342.479
Patentes y Marcas		50.000
		<u>44.982.710</u>
Menos amortización acumulada		(6.918.046)
		<u><b>38.064.664</b></u>

**5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS**

**Al costo de adquisición:**

Muebles y enseres		6.526.000
Equipo de Nivelación		11.137.042
Otros Equipos		22.667.626
		<u>40.330.668</u>
Menos depreciación acumulada		(2.043.796)
		<u><b>38.286.872</b></u>
<b>Reexpresión Monetaria</b>		
Muebles y enseres		195.127
Menos depreciación acumulada		(36.845)
		<u>158.282</u>
<b>Total Activos Fijos</b>		<u><b>38.445.154</b></u>

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
**(continuación)**

**5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación)**

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1997, son como siguen:

**Costo de adquisición:**

Saldo inicial	11.956.322.532
Ajustes y reclasificaciones	<u>(11.915.991.864)</u>
Saldo final	<u><u>40.330.668</u></u>

**Depreciación acumulada al costo:**

Saldo inicial	
Cargos 1997	<u>2.043.796</u>
Saldo final	<u><u>2.043.796</u></u>

**Revalorización de activos fijos:**

Saldo inicial	1.153.090.923
Reexpresión, 1997	195.127
Ajustes y Reclasificaciones	<u>(1.153.090.923)</u>
Saldo final	<u><u>195.127</u></u>

**Depreciación acumulada por revalorización:**

Saldo inicial	19.048
Reexpresión 1997	<u>17.797</u>
Saldo final	S/ <u><u>36.845</u></u>

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 fij asciende a S/. 574.520 en el año 1997.

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
**(continuación)**

**6.- PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR**

**Banco de Crédito:**

Préstamo en dólares con vencimiento el 30 de marzo de 1998 con una tasa de interés del 14%. (Saldo US \$ 33.000)	146.322.000
---	-------------

**Banco del Progreso:**

Préstamos en dólares con vencimientos en marzo de 1998 con tasa de interés del 16 al 19% (Saldo US \$ 920.495,75)	4.081.478.156
	4.227.800.156

Al 31 de diciembre de 1997, 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 documentos descontados, con garantías colaterales y con las firmas de los socios de la Compañía.

**7.- CUENTAS POR PAGAR**

Banco del Progreso	8.440.252
Proveedores	
El Triunfo	516.540.850
Arqtek (Ing. Alfredo Burneo)	687.687.210
Conbaquerizo	306.044.873
Erwin Velasquez	241.630.986
Comandato	42.649.616
Dr. Cesar Coronel	37.224.810
Ing. Claudio Luque	23.500.000
Ing. Carlos Insua	21.637.920
Otros Proveedores	115.664.695
	1.992.580.960
	2.001.021.212

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 1997**  
**(continuación)**

**8.- GASTOS ACUMULADOS**

Intereses por Pagar	86.561.371
Retención Impuesto a la Renta	231.718
	<b>86.793.089</b>

**9.- PASIVO A LARGO PLAZO**

Accionistas	471.209.054
<b>Cias. Relacionadas</b>	
Pradella S.A.	10.550.376.324
Fender	4.500.000
Proplayas	16.135.746
	10.571.012.070
	<b>11.042.221.124</b>

Representan fondos para operación de la empresa que no tienen plazo de vencimiento definido y no devengan intereses.

**10- CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 1997, el capital suscrito y pagado de la compañía está compuesto por 5000 acciones de S/. 1.000 c/u.

**11.- TIPO DE CAMBIO**

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1997, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fué de S/. 4.434 por cada U.S. dólar.

**12.- SITUACION FISCAL**

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre del periodo 1994 - 1997 se encuentran a disposición de la administración tributaria para su revisión. No se estiman glosas por incumplimiento de obligaciones tributarias.

**13.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 1997 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener efectos significativos sobre dichos estados financieros.