

Ec. Washington Aguirre Garcia

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
TIBETTI S. A.

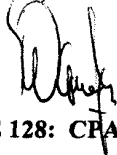
He examinado el balance general adjunto de **TIBETTI S. A.** al 31 de diciembre de 1998 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi 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 1998, 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 7 de 1999

TIBETTI S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo		S/.	87.043.961
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 2)		6.675.779.568
Inventarios	(Nota 3)		30.313.504.815
Total Activos Corrientes			37.076.328.344

CARGOS DIFERIDOS	(Nota 4)		42.140.777
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 5)		49.869.233
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	(Nota 6)		1.756.969.064
TOTAL DEL ACTIVO			38.925.307.418

PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos bancarios por pagar	(Nota 7)		4.272.054.744
Cuentas por pagar	(Nota 8)		6.989.251.476
Gastos acumulados, e intereses	(Nota 9)		119.625.617
Total de Pasivos Corrientes			11.380.931.837

PASIVO A LARGO PLAZO	(Nota 10)		14.784.064.635
-----------------------------	-----------	--	----------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social	(Nota 11)		5.000.000
Reservas por revalorización de patrimonio			12.755.310.946
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			12.760.310.946
TOTAL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS		S/.	38.925.307.418

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

INGRESOS:

Ventas netas	S/.	1.535.082.480
Otros ingresos		475.798.764
		<u>2.010.881.244</u>

GASTOS DE OPERACION:

Costos	716.661.028	
Gastos de Comercialización	182.587.327	
Gastos Administrativos	83.034.513	
Gastos técnicos	1.059.869.777	
Total Gastos de Operación	<u>2.042.152.645</u>	
Gastos Financieros	1.211.816.593	
Total Gastos		<u>(3.253.969.238)</u>
Pérdida del Ejercicio	S/.	<u><u>(1.243.087.994)</u></u>

90

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(expresado en sucres)

	Acciones Comunes	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo a enero 1, 1998	5.000.000	6.608.313	7.138.422.714	(430.073.228)	6.719.957.799
Reexpresión, 1998		5.223.741	7.471.750.354	(193.532.954)	7.283.441.141
Pérdida, 1998				(1.243.087.994)	(1.243.087.994)
Compensación			(1.866.694.176)	1.866.694.176	-
Transferencias		12.743.478.892	(12.743.478.892)		-
Saldo a diciembre 31, 1998	5.000.000	12.755.310.946	-	-	12.760.310.946

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
METODO INDIRECTO

Flujo de caja de operaciones:

Pérdida neta S/. (1.243.087.994)

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

Depreciaciones y amortizaciones	13.039.122
Provisión cuentas incobrables	9.024.704
Otros ajustes	(9.440.673)

Cambios en activos y pasivos de operación:

Aumento de cuentas por cobrar	(326.600.724)
Aumento de inventarios	(5.456.132.106)
Disminución de gastos anticipados	729.601
Aumento de cuentas por cobrar a largo plazo	(1.756.969.064)
Aumento en cuentas por pagar	4.988.230.264
Aumento en gastos acumulados	32.832.528

Efectivo neto utilizado en operaciones	<u>(3.748.374.342)</u>
---	-------------------------------

Flujo de caja de actividades de inversión

Disminución de Activos Fijos	415.968
------------------------------	---------

Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>415.968</u>
---	-----------------------

Flujo de caja de actividades de financiamiento

Aumento de Préstamos Bancarios	44.254.588
Aumento de préstamos a largo plazo	3.741.843.511

Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>3.786.098.099</u>
---	-----------------------------

Aumento de efectivo o equivalentes de efectivo	38.139.725
--	------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	48.904.236
---	------------

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>S/. 87.043.961</u>
---	------------------------------

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998

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 1998 fuè del 45%.

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, màs 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 1998
(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 de la cuenta, al 31 de diciembre de 1998, de acuerdo a la Ley 98-17 del Reordenamiento Económico en el Área Tributario y Financiera, se transfirió a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

El saldo acreedor en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas y transferido a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio, podrá ser capitalizado, pero esta sujeto a una tarifa del 20% por concepto de impuesto a la renta.

En 1998, las diferencias en cambio originadas por la realización de activos y cancelación de pasivos son registradas con cargo al proyecto. Las diferencias en cambios provenientes del ajuste de los activos y pasivos aplicando el tipo de cambio de cierre, a la fecha del balance, fueron registradas en las cuentas de resultados del período.

2.- CUENTAS POR COBRAR

Cientes	6.693.048.964
Otras Cuentas por Cobrar	64.295.718
Provisión Cuentas Incobrables	(81.565.114)
	<u>6.675.779.568</u>

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

3.- INVENTARIOS

Obras terminadas al costo	1.430.622.643	
Lomas Mar Oeste		
Obras terminadas, reexpresión	341.003.446	
Obras en ejecución al costo	16.058.812.445	
Obras en ejecución, reexpresión	12.483.066.281	
		30.313.504.815

4.- CARGOS DIFERIDOS:

Gastos de pre-operación, al costo	S/.	34.590.231
Gastos de Preoperación, reexpresión		30.562.198
Patentes y Marcas		50.000
		65.202.429
Menos amortización acumulada		(23.061.652)
		42.140.777

5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al costo de adquisición:

Muebles y enseres	6.526.000
Equipo de Nivelación	11.000.000
Otros Equipos	22.388.700
	39.914.700
Menos depreciación acumulada	(6.035.266)
	33.879.434

Reexpresión Monetaria

Muebles y enseres	3.219.634
Equipo de Nivelación	5.148.711
Otros Equipos	10.479.358
	18.847.703
Menos depreciación acumulada	(2.857.904)
	15.989.799
Total Activos Fijos	49.869.233

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS (Continuación)

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1998, son como siguen:

Costo de adquisición:

Saldo inicial	S/.	40.330.668
Ventas y/o bajas		(415.968)
Saldo final		39.914.700

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial	S/.	2.043.796
Cargos 1998		3.991.470
Saldo final		6.035.266

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial	S/.	195.127
Reexpresión, 1998		18.652.576
Saldo final		18.847.703

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial	S/.	36.845
Cargo a gastos		61.110
Reexpresión 1998		2.759.949
Saldo final		2.857.904

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/. 15'476.659 en el año 1998.

6.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Clientes	S/.	1.179.377.590
Gastón Menendez (*)	430.935.876	
Withman James (*)	227.307.357	
Aspiazú Estrada (*)	521.134.357	
Clas. relacionadas		577.591.474
Trenansa	104.498.830	
Empronaco	412.516.552	
Cortrop S.A.	56.255.190	
Otros	4.320.902	
	S/.	1.756.969.064

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

7.- PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

Banco del Progreso:

Préstamos en dólares con vencimientos en marzo de 1999

con tasa de interés del 16 al 19% (Saldo US \$ 630.059,90)

S/. 4.269.915.942

Sobregiro bancario

2.138.802

4.272.054.744

Al 31 de diciembre de 1998, por los préstamos al Banco del Progreso, hay hipoteca abierta sobre el lote A del terreno donde se construye el Hotel.

8.- CUENTAS POR PAGAR

Proveedores

S/. 6.989.251.476

Artek (Ing. Alfredo Burneo)

311.939.151

El Triunfo

2.136.253.462

Erwin Velasco (Evisa)

2.237.650.000

Erwin Velasco

1.354.480.350

Dr. Cesar Coronel

730.531.120

Comandato

92.617.467

Conbaquerizo

34.357.668

Ing. Claudio Luque

10.500.000

Ing. Carlos Insua

26.696.058

Ab. Roberto Falconi

28.173.000

Hecadu

17.352.500

Ing. Jaime Balladares

7.166.700

Otros Proveedores

1.534.000

S/. 6.989.251.476

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

9.- GASTOS ACUMULADOS

Camara de Industrias	S/.	750.000
Xerox del Ecuador		5.450.534
Superintendencia de Cias.		15.745.924
Intereses por Pagar		95.543.196
Retención Impuesto a la Renta		2.135.963
		<u>119.625.617</u>

10.- PASIVO A LARGO PLAZO

Accionistas	S/.	1.772.013.313
Cias. Relacionadas		
Pradella S.A.	12.977.983.927	
Fender	4.500.000	
Rialza	11.751.124	
Proplayas	17.816.271	13.012.051.322
	<u>S/.</u>	<u>14.784.064.635</u>

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

11.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1998, el capital suscrito y pagado de la compañía está compuesto por 5000 acciones de S/. 1.000 c/u.

12.- TIPO DE CAMBIO

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1998, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fué de S/. 6.777 por cada U.S. dólar.

13.- SITUACION FISCAL

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre del periodo 1994 - 1998 se encuentran a disposición de la administración tributaria para su revisión. No se estiman glosas por incumplimiento de obligaciones tributarias.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998
(continuación)

14.- EVENTOS SUBSECUENTES

Según decreto No. 685 del 11 de marzo de 1999, el Gobierno Nacional declaró el congelamiento de los depósitos de todo el sistema bancario financiero del país, que mantenían hasta esa fecha las empresas y personas, entidades off shore, sucursales y agencias de las instituciones financieras extranjeras que operan en el Ecuador, bajo las siguientes condiciones:

Cuentas corrientes, con saldos que excedan 2'000.000 de sucres, se restringe en 50% su utilización por el periodo de un año.

Cuentas corrientes en US dólares con saldos que excedan de los US \$ 500, se restringe en 50% su utilización por el periodo de un año.

Depósitos en cuentas de ahorros US dólares, se restringe el 100% su utilización por el periodo de un año.

Depósitos en cuentas de ahorros en sucres y en UVC, que excedan 5'000.000 de sucres, se restringe en 50% su utilización por el periodo de un año.

Los depósitos a plazo y pólizas en sucres, dólares, UVC, vigentes al 5 de marzo están restringido su utilización por el periodo de un año.

Los vencimientos de las obligaciones directas con el sistema bancario y financiero en sucres, US dólares y UVC, se ampliarán sus plazos por un año, contados desde la fecha original del vencimiento.