

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

TIBETTI S. A.

1. He examinado el Balance General adjunto de **TIBETTI S. A.**, al 31 de diciembre de 1999, 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.
2. 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.
3. 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en aquellos aspectos que no se oponen a, o no existen, disposiciones específicas en la legislación societaria y tributaria del Ecuador.
4. 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 1999, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, promulgadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Atentamente,



Econ. Washington Aguirre García
SC-RNAE 128; CPA 20613

Guayaquil, julio 15 del 2000

TIBETTI S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
Expresado en sucres

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo		16.099.421
Documentos y cuentas por cobrar	(Nota 2)	16.312.624.304
Inventarios	(Nota 3)	47.257.794.031
Total Activos Corrientes		63.586.517.756

Propiedades y Equipos	(Nota 4)	67.309.279
Cuentas por Cobrar a Cías. Relacionadas	(Nota 5)	107.586.525
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	(Nota 6)	323.738.475
Cargos Diferidos	(Nota 7)	20.358.255.373
Total Activos		84.443.407.408

PASIVOS

PASIVOS CORRIENTES:

Préstamos bancarios por pagar	(Nota 8)	12.591.891.712
Cuentas por pagar	(Nota 9)	27.248.214.969
Gastos acumulados por pagar	(Nota 10)	1.428.434.251
Total de Pasivos Corrientes		41.268.540.932

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	(Nota 11)	5.410.102.600
CUENTAS POR PAGAR CÍAS. RELACIONADAS	(Nota 12)	10.889.288.756
Total Pasivos		57.567.932.288

PATRIMONIO

Capital Social	(Nota 13)	5.000.000
Reservas por revalorización de patrimonio		29.132.626.878
Resultados acumulados		-2.262.151.758
Total Patrimonio		26.875.475.120
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		84.443.407.408

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
Expresado en sucres

INGRESOS:

Otros ingresos	122.170.765
	<u>122.170.765</u>

GASTOS DE OPERACION:

Gastos de Comercialización	116.952.000	
Gastos Administrativos	453.600.290	
Gastos Técnicos	492.557.423	
Total Gastos de Operación	<u>1.063.109.713</u>	
Gastos Financieros	<u>1.321.212.810</u>	
Total Gastos		<u>2.384.322.523</u>
Pérdida del Ejercicio		<u><u>-2.262.151.758</u></u>

(Handwritten signature)

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE FUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	Sucres
<u>Flujo de caja de operaciones:</u>	
Pérdida	-2.262.151.758
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto	
Depreciacion-Amortizaciones	18.906.727
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento de Cuentas por Cobrar	-9.636.844.736
Aumento de Inventarios	-605.691.526
Disminución de Cuentas por Cobrar L. Plazo	855.639.115
Aumento de Cuentas por Pagar	20.258.963.493
Aumento de Gastos Acumulados por Pagar	1.308.808.634
Aumento de Cargos Diferidos	-20.313.743.057
<u>Efectivo utilizado por actividades de operación</u>	<u>-10.376.113.108</u>
<u>Flujo de caja de actividades de financiamiento</u>	
Aumento de Préstamos Bancarios Corto Plazo	8.319.836.968
Aumento de Préstamos a Largo Plazo	3.638.089.287
Disminución Cuentas por Cobrar a Cías. Relacionadas	470.004.949
Disminución Cuentas por pagar Cías. Relacionadas	-2.122.762.566
<u>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</u>	<u>10.305.168.638</u>
Aumento de efectivo o equivalente de efectivo	-70.944.470
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	87.043.961
<u>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</u>	<u>16.099.491</u>

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
 (Expresado en sucres)

	Acciones Comunes	Reserva por Revalorización del Patrimonio	Reexpresión Monetaria	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo a enero 1, 1999	5.000.000	12.755.310.946	-	-	12.760.310.946
Reexp. Monetaria Patrimonio		6.762.964.801	(6.762.964.801)		-
Reexpresión Monetaria, 1999			23.316.287		23.316.287
Activos Fijos			15.401.955		15.401.955
Activos Diferidos			16.338.597.690		16.338.597.690
Inventarios				(2.262.151.758)	-2.262.151.758
Pérdida 1999					-
Transferencias		9.614.351.131	(9.614.351.131)		-
Saldo a diciembre 31, 1999	5.000.000	29.132.626.878	-	(2.262.151.758)	26.875.475.120

Ver notas a los estados financieros

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

NOTA 1 - OPERACIONES

En la ciudad de Guayaquil a los catorce días del mes de enero de 1992, fue constituida la Compañía Anónima **TIBETTI S. A.**

El objeto de la Compañía es principalmente la Construcción de Edificios, Centros Comerciales, Desarrollo Turísticos entre otras operaciones civiles y mercantiles.

Su capital esta constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de S/.1.000 cada una.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo el cual se ha profundizado durante 1999, año en el cual la actividad económica global del país se redujo fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos mantenidos en las instituciones del sistema bancario y financiero nacional, incremento en la tasa de inflación local (62%) y significativa devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense (195%). Estas condiciones han determinado fuertes caídas en la demanda de productos y servicios en varios sectores de la economía, junto con reducciones sustanciales en el nivel de empleo. El 9 de enero del 2000 el Gobierno Nacional anunció que los sucres en circulación deberán ser canjeados por dólares estadounidenses y estableció que la conversión se efectuara a una tasa de S/. 25.000 por cada US \$ 1. Aunque es predecible que el régimen monetario de la dolarización pueda dinamizar la economía nacional y determinar consecuencias sobre la posición económica y financiera de la compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias de incertidumbre

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de Presentación de Estados Financieros

Son preparados de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

Estas normas contemplan el uso de estimaciones y presunciones por parte de la Administración de la Compañía en la preparación de los estados financieros que intervienen en la determinación de los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costos y gastos incluidos en dichos estados. Sin embargo, se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(CONTINUACIÓN)

b) Sistema de Corrección 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 reexpresó las cuentas no monetarias del Balance al 31 de diciembre, sobre la base de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) que para 1999 fue del 53%.

Las cuentas revalorizadas son las siguientes:

- ⊙ Inventarios
- ⊙ Propiedades y equipos
- ⊙ Cargos diferidos y otros activos
- ⊙ Patrimonio de accionistas, excepto reexpresión monetaria.

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

c) Inventarios

Se presentan al costo de adquisición más las revalorizaciones por la aplicación del sistema de corrección monetaria. Su valuación es realizada sobre la base del costo promedio. El valor en libros de este inventario no excede su valor de mercado o realización.

d) Activo Fijo

Están registrados al costo de adquisición más las revalorizaciones por la aplicación del sistemas de corrección monetaria. El costo y las revalorizaciones son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, basándose en los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y enseres	10%
Equipos de nivelación	10%
Otros Equipos	10%

El saldo neto reexpresado del activo fijo no excede, en su conjunto, el valor de la utilización económica. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a las operaciones del año.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(CONTINUACIÓN)

e) 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 pérdidas acumuladas. El saldo de esta cuenta está sujeto a revalorización y no puede distribuirse como utilidad pero puede ser capitalizado libre de impuesto a la renta luego de compensar el saldo deudor de la cuenta Reexpresión Monetaria.

f) 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 accionistas. El saldo de esta cuenta no está sujeto a la revalorización.

De acuerdo con la ley No. 98-17 de Reordenamiento en Materia Económica en el área Tributario-Financiera, el saldo deudor o acreedor de la cuenta Reexpresión Monetaria producto de la aplicación del sistema de corrección monetaria hasta el 31 de Diciembre de 1999, será transferido a la cuenta de Reserva por Revalorización del Patrimonio luego de compensar las pérdidas de ejercicios anteriores.

g) Ingresos y Gastos

Son registrados sobre la base del devengado.

h) Moneda Extranjera

Los saldos de las cuentas de activos y pasivos en moneda extranjera al cierre del ejercicio son convertidos a sucres en base a las tasas de cambio apropiadas vigentes a esa fecha en el mercado libre, que al 31 de Diciembre de 1999 fue de S/.21.050 por US \$ 1,00.

Las diferencias en cambio fueron registradas en los resultados del período en el que ocurren las variaciones en el tipo de cambio que las originan.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

2.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

	Sucres
Cientes	16.394.189.418
Provisiòn Ctas. Incobrables	-81.565.114
	16.312.624.304

3.- INVENTARIOS

Obras terminadas, al costo	1.430.622.643
Obras terminada, reexpresión	1.279.965.269
Obras en ejecución, al costo	16.664.503.971
Obras en ejecución, reexpresión	27.882.702.148
	47.257.794.031

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al costo de adquisición:

Muebles y Enseres	6.526.000
Equipos de Nivelación	11.000.000
Otros Equipos	22.388.700
	39.914.700
Menos Depreciación Acumulada	-10.026.736
	29.887.964

Revalorizaciones:

Muebles y Enseres	8.384.820
Equipos de nivelación	13.707.528
Otros Equipos	27.899.429
	49.991.777
Menos Depreciación Acumulada	-12.570.462
	37.421.315

Total Activos Fijos

67.309.279

Los movimientos de las cuentas del activo fijo, por el año 1999, son como siguen:

Costo de adquisición:

Saldo inicial	39.914.700
Compras	-
Saldo final	39.914.700

Depreciación acumulada al costo:

Saldo inicial	6.035.266
Gasto del año	3.991.470
Saldo final	10.026.736

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

4.- PROPIEDADES Y EQUIPOS. (Continuación)

Sucres

Revalorización de activos fijos:

Saldo inicial	18.847.703
Reexpresión 1999	31.144.074
Saldo final	<u>49.991.777</u>

Depreciación acumulada por revalorización:

Saldo inicial	2.857.904
Gasto del año	1.884.771
Reexpresión 1999	7.827.787
Saldo final	<u>12.570.462</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 fijos asciende a S/. 23.316.287.- en el año 1999.

5.- CUENTAS POR COBRAR A CÍAS. RELACIONADAS

Datrensa	384.000
Dialfa S. A.	935.000
Trenansa	104.498.830
Vallafe S. A.	925.000
Lincosta	843.695
	<u>107.586.525</u>

6.- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Cuentas por Cobrar Clientes	<u>323.738.475</u>
-----------------------------	--------------------

7.- CARGOS DIFERIDOS

Gastos de Pre-operación	34.590.231
Gastos de Pre-operación, reexpresión	65.092.985
	<u>99.683.216</u>
Menos: Amortización Acumulada.-Costo	-20.754.138
Amortización Acumulada.-Reexpresión	-34.466.832
	<u>44.462.246</u>
Pérdidas en Cambios, 1999	20.313.793.127
	<u>20.358.255.373</u>

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

8.- PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

Sucres

Banco del Progreso:

12.591.891.712

Las operaciones de corto plazo estan garantizadas con firmas de los socios y con documentos por cobrar de la compañía. Representan US \$ 598.189.63
Tasas de interés del 14% al 18% y vencimientos hasta junio del 2000.

9. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores locales

6.398.559.152

Jaime Balladares	37.890.000
Comandato	382.491.130
Conbaquerizo	300.000
César Coronel	2.269.098.433
Carlos Inzua	112.512.250
Claudio Luque	10.500.000
Edgar Tapia	173.616.401
Erwin Velasco	3.327.209.938
William Martinez	741.000
Gary Torre	<u>84.200.000</u>

Proveedores por canjes

20.377.966.542

El triunfo	6.635.404.365
Erwin Velasco (Evisa)	11.393.971.787
Artek (Ing. Alfredo Bermeo)	<u>2.348.590.390</u>

Otras cuentas por pagar

471.689.275

Superintendencia de Cías.	38.919.017
Municipio de Guayaquil	70.643.449
Ministerio de Finanzas	127.603.109
Cámara de Comercio	602.700
Ab. Nelson Cañarte	680.000
Manuel Suarez Yagual	12.485.000
Ramón Molina (Tecvidrio)	1.440.000
Stampa	396.000
Roberto Falconí P.	<u>218.920.000</u>

27.248.214.969

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(continuación)

10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Sucres

Intereses por pagar	1.424.656.251
Retención IVA	3.778.000
	<u>1.428.434.251</u>

11.- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Carlos Estrada - Andrés Aspiazu	2.537.409.100
Alirap S. A.	787.901.500
Carlos Estrada	2.084.792.000
	<u>5.410.102.600</u>

12.- CUENTAS POR PAGAR CÍAS. RELACIONADAS

Pradella	10.839.491.611
Fender	4.500.000
Proplayas	33.138.771
Rialza	12.158.374
	<u>10.889.288.756</u>

13. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 1999 está dividido en 5.000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1.000 cada una. Para cumplir con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, la administración de la compañía realizará los eventos societarios pertinentes, a fin de aumentar el capital social, suscrito y pagado, a un valor no menor de S/.20.000.000 o su equivalente en dólares, hasta el 31 de diciembre del 2000.

14.- TIPOS DE CAMBIO

El tipo de cambio de libre mercado vigente al 31 de diciembre de 1999, utilizado para registrar activos y pasivos en moneda extranjera fue de S/. 21.050.- por cada U.S. dólar.

15. SITUACION FISCAL

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el 31 de diciembre de 1994-1999 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 1999
(continuación)

16.- NEGOCIO EN MARCHA

En 1999, la Compañía ha reducido sustancialmente sus ingresos de operaciones y en los dos últimos años ha incurrido en pérdidas recurrentes y no ha logrado diversificar sus actividades.

Los exsesos acumulados de egresos sobre ingresos en los dos últimos años ascienden a S/. 23.819.032.879, valores incluyendo S/. 1.243.087.994, compensados con reexpresión monetaria, en 1998 y S/. 20.313.793.127, por pérdidas en cambios en 1999, transferidos a cargos diferidos, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

La Administración considera que el proceso de dolarización evitaría pérdidas cambiarias futuras y ayudaría a reactivar la economía ecuatoriana y la capacidad de compra de los agentes económicos, por lo que sus inventarios en obras terminadas, al ser vendidos, recuperarían la posición financiera y de liquidez de la Compañía.

17.- EVENTOS SUBSECUENTES:

La Ley para la transformación Económica para el Ecuador, promulgada en marzo del 2000, introduce reformas a la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado y otros cuerpos relacionados con la implantación del régimen monetario de la dolarización. Esta Ley obligará, a partir del 1 de abril del 2000, a convertir los estados financieros expresados en U.S. dólares, lo que podría afectar la comparabilidad de los mismos en el año 2000, con respecto a ejercicios anteriores.