

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y accionistas de

### **TIBETTI S. A.**

1. He examinado el balance general adjunto de **TIBETTI S. A.**, al 31 de diciembre del 2002, 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 del 2002, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, 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, abril 7 del 2003

**TIBETTI S. A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		-	54.50
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	198,619.33	291,966.75
Inventarios	(Nota 4 y 15)	4,315,451.87	4,314,891.87
Otro activos corrientes		68.26	68.26
<b>Total activos corrientes</b>		<u>4,514,139.46</u>	<u>4,606,981.38</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 5)	3,829.70	4,707.26
ACTIVOS DIFERIDOS	(Nota 6)	325,020.65	487,531.01
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	(Nota 7)	4,179.95	4,382.18
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><b>4,847,169.76</b></u>	<u><b>5,103,601.83</b></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Prestamos bancarios por pagar	(Nota 8)	573,108.67	573,108.67
Cuentas por Pagar	(Nota 9)	187,334.31	176,703.92
Gastos acumulados por pagar	(Nota 10)	67,909.09	81,569.89
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>828,352.07</u>	<u>831,382.48</u>
CUENTAS POR PAGAR CIA RELACIONADAS A L/P	(Nota 11)	415,076.17	409,133.57
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>1,243,428.24</u>	<u>1,240,516.05</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital social	(Nota 12)	200.00	200.00
Aporte Capital Futuro		520,421.66	520,271.66
Reserva de capital	(Nota 13)	3,641,369.06	3,641,369.06
Utilidad (Perdida) acumulada		-298,754.94	-255,025.61
Utilidad (Perdida) del ejercicio		-259,494.26	-43,729.33
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>3,603,741.52</u>	<u>3,863,085.78</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u><b>4,847,169.76</b></u>	<u><b>5,103,601.83</b></u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

**TIBETTI S. A.**  
**ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b>INGRESOS</b>	-	570,598.99
<b>COSTOS</b>	-	416,066.89
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	-	154,532.10
<b>GASTOS:</b>		
Gastos Tecnicos	-248.00	-4,750.37
Gastos de Administración	-176,927.99	-182,121.30
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	-177,175.99	-186,871.67
<b>OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETOS</b>	-82,318.27	-11,389.76
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<u>-259,494.26</u>	<u>-43,729.33</u>



**TIBETTI S. A.****ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	Capital Social	Aumento de Capital	Reserva por Rev.del Patrim.	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	TOTAL
Saldo al 1 de enero del 2001	200.00	-0-	-0-	3,641,369.06	-248,654.69	3,392,914.37
Aumento de Capital		520,271.66				520,271.66
Pérdida del Ejercicio 2001					-43,729.33	-43,729.33
Ajustes					-6,370.92	-6,370.92
Saldo al 31 de diciembre del 2001	200.00	520,271.66	-0-	3,641,369.06	-298,754.94	3,863,085.78
Aporte de aumento de capital		150.00				150.00
Pérdida del ejercicio 2002					-259,494.26	-259,494.26
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<b>200.00</b>	<b>520,421.66</b>	<b>-0-</b>	<b>3,641,369.06</b>	<b>-558,249.20</b>	<b>3,603,741.52</b>



**TIBETTI S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<b><u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u></b>		
Pérdida	-259,494.26	-43,729.33
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Depreciaciones	877.56	912.00
Amortización	135,510.36	163,491.37
Ajustes cuentas patrimoniales	150.00	-144,139.76
<b><u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u></b>		
Cuentas por cobrar	93,347.42	257,095.10
Inventarios		-44,970.59
Otros activos	-560.00	-
Cuentas por cobrar largo plazo	-	-
Cargos diferidos	27,000	-
Cuentas por pagar	10,630.39	-218,369.20
Gastos acumulados por pagar	-13,660.80	-3,003.41
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>-6,199.33</b>	<b>-32,713.82</b>
<b><u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u></b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	202.23	-635.75
Cuentas por pagar relacionadas	5,942.60	47,480.21
Prestamos bancarios	-	-17,235.96
<b>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>6,144.83</b>	<b>29,608.50</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	-54.50	-3,105.32
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	54.50	3,159.82
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>-</b>	<b>54.50</b>



**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**

**1. OPERACIONES**

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

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

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**a) Bases de Presentación de Estados Financieros**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las normas ecuatorianas de contabilidad. Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, por este motivo, la compañía cuenta con y presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1

**b) Inventarios**

Se registran bajo el sistema de costo histórico, según lo establecido la NEC 11

**c) Propiedades y Equipos**

Están registrados al costo de adquisición y convertido a dólares de acuerdo a lo establecido en la NEC 17. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y equipos de oficina	10%
Equipos de nivelación	10%
Otros equipos	10%

**3. CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	196,183.65	196,181.61
Cuentas por liquidar	4,803.56	98,153.02
Anticipos a Proveedores	894.73	894.73
Subtotal	<u>201,881.94</u>	<u>295,229.36</u>
Menos: Provisión cuentas incobrables	-3,262.61	-3,262.61
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b><u>198,619.33</u></b>	<b><u>291,966.75</u></b>

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(continuación)**

**4. INVENTARIOS**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Obras Terminadas	161,342.00	161,342.00
Obras en Ejecución	4,154,109.87	4,153,549.87
<b>Total Inventarios</b>	<b><u>4,315,451.87</u></b>	<b><u>4,314,891.87</u></b>

**5. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<b>Activos Fijos depreciables:</b>		
Equipos y otros	4,965.45	4,965.45
Muebles y enseres	1,389.74	1,389.74
Equipos de nivelacion	2,321.45	2,321.45
Total Activo Fijo Costos	8,676.64	8,676.64
Menos: Depreciación	-4,846.94	-3,969.38
<b>Total Activos Fijos</b>	<b><u>3,829.70</u></b>	<b><u>4,707.26</u></b>

**Movimientos de Activo Fijo:**

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2002	4,707.26
Depreciación del año	-877.56
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2002</b>	<b><u>3,829.70</u></b>

**6. ACTIVOS DIFERIDOS**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Gastos Preoperacionales	-	-
Pérdida en cambio	812,551.73	812,551.73
Subtotal	812,551.73	812,551.73
Menos : Amortización	-487,531.08	-325,020.72
<b>Total Activos Diferidos</b>	<b><u>325,020.65</u></b>	<b><u>487,531.01</u></b>

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(continuación)**

**7. CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Trenansa	4,179.95	4,382.18
<b>Total Activos Diferidos</b>	<b><u>4,179.95</u></b>	<b><u>4,382.18</u></b>

**8. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
BANCO DEL PROGRESO	573,108.67	573,108.67
<b>Total prestamos bancarios por pagar</b>	<b><u>573,108.67</u></b>	<b><u>573,108.67</u></b>

**9. CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Proveedores nacionales	33,341.41	33,341.41
Proveedores con canjes	-	-
Otras cuentas por pagar	153,992.90	143,362.51
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b><u>187,334.31</u></b>	<b><u>176,703.92</u></b>

**10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Retenciones	22.71	18.09
Intereses por pagar	67,886.38	81,551.80
<b>Total gastos acumulados por pagar</b>	<b><u>67,909.09</u></b>	<b><u>81,569.89</u></b>

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(continuación)**

**11. CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Pradella S.A.	405,577.86	400,196.20
Fender		-
Proplayas	1,309,06	1,309.06
Rialza		-
Datrensa S.A.	8,189.25	7,628.31
<b>Total cuentas por pagar Cias relacionadas</b>	<b><u>415,076.17</u></b>	<b><u>409,133.57</u></b>

**12. CAPITAL SOCIAL**

Su capital esta constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de \$ 0.04 cada una.

**13. RESERVA DE CAPITAL**

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones, posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta reserva de capital

**14. NEGOCIO EN MARCHA**

En el año 2002, la compañía ha reducido sustancialmente sus ingresos de operaciones y en los últimos tres años ha incurrido en pérdidas recurrentes y no ha logrado dinamizar sus actividades.

Las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2002 ascienden a \$558,249.20 , excluyendo \$812,551.72 por pérdida en cambio en 1999, transferidas a "Cargos Diferidos" de acuerdo con las disposiciones legales vigentes a ese año.

La administración de la compañía esta realizando acciones para reiniciar la marcha del negocio, tales como: alianzas estratégicas con otras empresas e inversionistas y la negociación para la reestructuración de los pasivos con la Agencia de Garantía de Depósitos.

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(continuación)**

**15. FIDEICOMISO**

Con fecha 10 de mayo del año 2000, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Playas entre Filanfondos S.A., administradora de Fondos y Fideicomisos y la compañía TIBETTI S.A., inscrito en el Registro de la Propiedad de Playas el 18 de mayo del 2000, con la finalidad de que el fideicomiso tenga entre otras funciones la titularidad jurídica de los bienes transferidos, con representación legal y administración de la fiduciaria.

En ese acto se transfirieron los solares que tienen el siguiente costo:

	Lotes	Dólares
B		24,516.96
B	2-1	1,270.53
B	2-5	1,219.63
B	2-6	224.51
C		31,885.40

Con fecha 10 de julio del 2000, se realizó mediante Escritura Pública la cesión de derechos de TIBETTI S.A. como beneficiario del Fideicomiso Mercantil Playas a favor de la Compañía POKENCORP S.A.

Con fecha 19 de septiembre del 2000, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Playas el día 22 de Enero del 2001, se hizo una transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil por parte de la compañía TIBETTI S.A. a favor del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO MERCANTIL PLAYAS. En este acto se transfirieron los solares, que se detallan abajo, con su respectivo costo:

UH DOS (Unidad Familiar)	5,313.60
Z NUEVE( Reserva)	2,320.00

Con fecha 10 de julio del 2000 se realizó mediante Escritura Pública la cesión de derechos de TIBETTI S.A. como beneficiario del Fideicomiso Mercantil Playas a favor de la compañía POKENCORP S.A.

El valor de los inventarios, en solares, transferidos al fideicomiso Mercantil Playas, es de U.S. \$ 66.750.63. Estos inventarios se encuentran contabilizados en los registros contables de la empresa y forman parte de los estados financieros adjuntos.

**TIBETTI S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002**  
**(continuación)**

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un significado sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.