

Eco. Washington Aguirre García

66128

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 2003, 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 2003, 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,



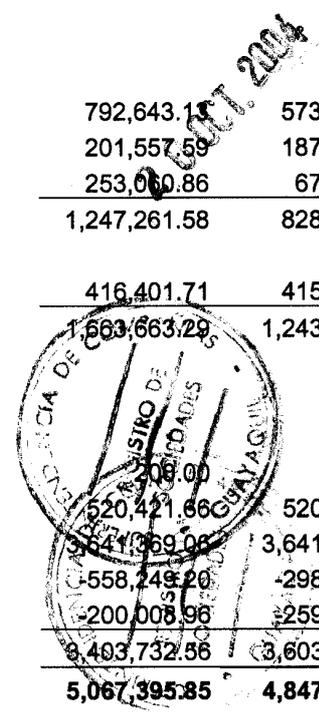
Econ. Washington Aguirre García
SC-RNAE 128; CPA 20613



Guayaquil, mayo 31 del 2004

TIBETTI S. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

		<u>2003</u>	<u>2002</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		-	-
Cuentas por cobrar	(Nota 3)	418,845.42	198,619.33
Inventarios	(Nota 4 y 15)	4,315,451.87	4,315,451.87
Otro activos corrientes		68.26	68.26
Total activos corrientes		4,734,365.55	4,514,139.46
PROPIEDADES Y EQUIPOS	(Nota 5)	3,829.70	3,829.70
ACTIVOS DIFERIDOS	(Nota 6)	325,020.65	325,020.65
CUENTAS POR COBRAR CIAS RELACIONADAS	(Nota 7)	4,179.95	4,179.95
TOTAL DEL ACTIVO		5,067,395.85	4,847,169.76
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Prestamos bancarios por pagar	(Nota 8)	792,643.15	573,108.67
Cuentas por Pagar	(Nota 9)	201,557.59	187,334.31
Gastos acumulados por pagar	(Nota 10)	253,060.86	67,909.09
Total de pasivos corrientes		1,247,261.58	828,352.07
CUENTAS POR PAGAR CIA RELACIONADAS A L/P	(Nota 11)	416,401.71	415,076.17
TOTAL PASIVOS		1,663,663.29	1,243,428.24
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	(Nota 12)	200.00	200.00
Aporte Capital Futuro		520,421.66	520,421.66
Reserva de capital	(Nota 13)	3,641,369.06	3,641,369.06
Utilidad (Pérdida) acumulada		-558,249.20	-298,754.94
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		-200,008.96	-259,494.26
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		3,403,732.56	3,603,741.52
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		5,067,395.85	4,847,169.76



Ver notas explicativas a los Estados Financieros

TIBETTI S. A.
ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
INGRESOS	-	-
COSTOS	-	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	-	-
GASTOS:		
Gastos Comercializadora	-	-
Gastos Tecnicos	-	-248.00
Gastos de Administración	-12,635.80	-176,927.99
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-12,635.80	-177,175.99
OTROS (EGRESOS) INGRESOS NETOS	-187,373.16	-82,318.27
PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>-200,008.96</u>	<u>-259,494.26</u>



TIBETTI S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(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 capital		150.00				150.00
Pérdida del ejercicio 2002					-259,494.26	-259,494.26
Saldo al 31 de diciembre del 2002	200.00	520,421.66	-0-	3,641,369.06	-558,249.20	3,603,741.52
Perdida del ejercicio 2003					-200,008.96	-200,008.96
Saldo al 31 de diciembre del 2003	200.00	520,421.66	-0-	3,641,369.06	-758,258.16	3,403,732.56



TIBETTI S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>		
Pérdida	-200,008.96	-259,494.26
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones	-	877.56
Amortización	-	135,510.36
Ajustes cuentas patrimoniales	-	150.00
<u>Cambios en activos y pasivos de operación:</u>		
Cuentas por cobrar	-220,226.09	93,347.42
Otros activos		-560.00
Cargos diferidos		27,000
Cuentas por pagar	14,223.28	10,630.39
Gastos acumulados por pagar	185,151.77	-13,660.80
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-220,860.00	-6,199.33
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u>		
Cuentas por cobrar relacionadas	-	202.23
Cuentas por pagar relacionadas	1,325.54	5,942.60
Prestamos bancarios	219,534.46	-
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	220,860.00	6,144.83
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-54.50
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	-	54.50
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	-	-



TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

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 nivelacion	10%
Otros equipos	10%

d) Derechos de Autor

La compañía cumple con las disposiciones establecidas, cumpliendo con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

3. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Clientes	415,718.11	196,183.65
Cuentas por liquidar	5,495.19	4,803.56
Anticipos a Proveedores	894.73	894.73
Subtotal	<u>422,108.03</u>	<u>201,881.94</u>
Menos: Provisión cuentas incobrables	-3,262.61	-3,262.61
Total Cuentas por Cobrar	<u>418,845.42</u>	<u>198,619.33</u>

4. INVENTARIOS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Obras Terminadas	161,342.00	161,342.00
Obras en Ejecución	4,154,109.87	4,154,109.87
Total Inventarios	<u>4,315,451.87</u>	<u>4,315,451.87</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Activos Fijos depreciables:		
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	<u>8,676.64</u>	<u>8,676.64</u>
Menos: Depreciación	-4,846.94	-4,846.94
Total Activos Fijos	<u>3,829.70</u>	<u>3,829.70</u>

Movimientos de Activo Fijo:

	<u>US \$</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2003	3,829.70
Depreciación del año	-
Saldo al 31 de diciembre del 2003	<u>3,829.70</u>

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

6. ACTIVOS DIFERIDOS

	<u>2003</u>	<u>2002</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	-487,531.08
Total Activos Diferidos	<u>325,020.65</u>	<u>325,020.65</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Trenansa	4,179.95	4,179.95
Total Activos Diferidos	<u>4,179.95</u>	<u>4,179.95</u>

8. PRESTAMOS BANCARIOS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
BANCO DEL PROGRESO	792,643.13	573,108.67
Total prestamos bancarios por pagar	<u>792,643.13</u>	<u>573,108.67</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Proveedores nacionales	33,341.41	33,341.41
Otras cuentas por pagar	168,216.18	153,992.90
Total cuentas por pagar	<u>201,557.59</u>	<u>187,334.31</u>

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Retenciones	-	22.71
Intereses por pagar	253,060.86	67,886.38
Total gastos acumulados por pagar	253,060.86	67,909.09

11. CUENTAS POR PAGAR CIAS RELACIONADAS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Pradella S.A.	406,495.15	405,577.86
Proplayas	1,309.06	1,309.06
Datrensa S.A.	8,597.50	8,189.25
Total cuentas por pagar Cias relacionadas	416,401.71	415,076.17

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 2003, 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.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

Las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2003 ascienden a 758,258.16 , 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.

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 realizo 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.

TIBETTI S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(continuación)

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.

Con fecha 14 de enero de 2003, se suscribió ante el Notario Vigésimo Primero de Guayaquil, la Cesión Garantía de derechos fiduciarios que hace la compañía POKENCORP S.A. a favor de la CFN, con la finalidad de lograr la mejora de la calidad del riesgo de la supradicha entidad del Estado, frente a los créditos otorgados a favor de la compañía PRADELLA S.A. y TIBETTI S.A. En el mencionado instrumento público, se plasmó un procedimiento convencional de ejecución de la garantía, esto es, que cumplido tal se entendía que los derechos fiduciarios de POKENCORP S.A. serían cedidos plenamente a favor de la CFN.

A la fecha, no se ha vendido solar alguno fideicomisado.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 13 de mayo de 2004 se recibió comunicación suscrita por el Vicepresidente de FILANFONDOS S.A. de la cual se desprende que la fiduciaria certifica que se entienden **"cedidos plenamente y sin restricción alguna los derechos fiduciarios (entiéndase a favor de la CFN) que la cedente (entiéndase POKENCORP) posee en el Fideicomiso denominado "Playas"**

A la fecha de este informe, no se produjeron otros eventos que los antes señalados, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran inducir a cambios significativos sobre los estados financieros y que no se hayan revelados en los mismos.