

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores miembros del Directorio  
y accionistas de

**Inmobiliaria Mankleiro S.A.**

30 de enero del 2001

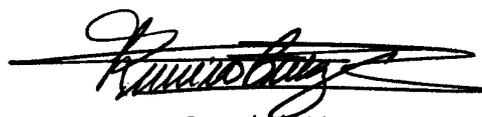
1. Hemos auditado el balance general adjunto de Inmobiliaria Mankleiro S.A. al 31 de diciembre de 2000 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Mankleiro S.A. al 31 de diciembre de 2000 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Tal como se explica en las Notas 1 y 3 a los estados financieros, las operaciones de la Inmobiliaria Mankleiro S.A. corresponden fundamentalmente a la recepción y prestación de servicios realizados con una compañía relacionada del mismo grupo económico a los precios y bajo las condiciones establecidas entre dichas entidades relacionadas.
5. En la Nota 1 la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país y las medidas adoptadas por las autoridades durante el año 2000 para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses. La Nota también explica que, debido a que no

A los señores miembros del Directorio  
y accionistas de  
**Inmobiliaria Mankleiro S.A.**  
30 de enero del 2001

se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.

PriceWaterhouseCoopers

No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011



Ramiro Cruz de la Vega  
Apoderado  
No. de Licencia  
Profesional: 14760

**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2000**  
(Expresado dólares)

**Activo**

**ACTIVO CORRIENTE**

Caja y bancos		325
Cuentas por cobrar		
Clientes	4,000	
Compañías relacionadas	216,141	
Deudores varios	5,451	
	<u>          </u>	<u>225,592</u>

Total del activo corriente 225,917

**ACTIVO FIJO**

694,287

Total del activo

920,204

**Pasivo y patrimonio**

**PASIVO CORRIENTE**

Cuentas por pagar		
Pasivos fiscales		9,601

**PATRIMONIO**

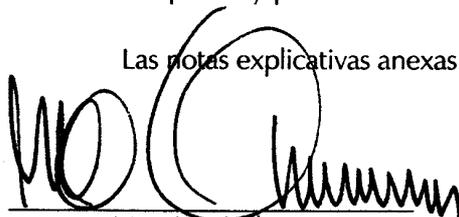
(Véase estado adjunto)

910,603

Total del pasivo y patrimonio

920,204

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
Mauricio Villegas  
Sub-gerente General

  
Vicente Rosero  
Contralor

**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000**  
(Expresado en dólares)

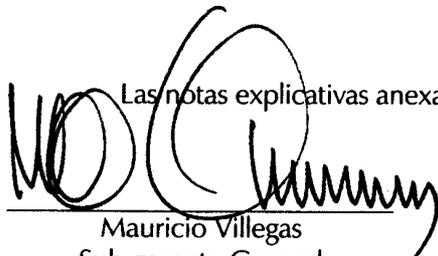
**Ingresos**

Servicios ganados (arriendos)	<u>128,002</u>
	<u>128,002</u>

**Egresos**

Gastos de operación	(59,633)
Gastos financieros	(222)
Ganancia en cambio	<u>16,291</u>
	(43,564)
Otros ingresos otros egresos, neto	166
Resultado por exposición a la inflación (REI)	<u>(30,234)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	54,369
Impuesto a la renta	<u>(13,592)</u>
Utilidad neta del año	<u><u>40,777</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
Mauricio Villegas  
Sub-gerente General

  
Vicente Rosero  
Contralor

**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

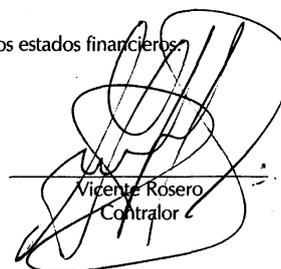
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 NO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000**  
 (Expresado en dólares)

	Capital social	Reserva legal	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva por revalorización del patrimonio	Reserva de capital	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2000	1,400	2,206	34,965	704,362	-	126,893	869,826 (2)
Apropiación de Reserva legal por el año 1999	-	8,873	-	-	-	(8,873)	-
Utilidad neta del año						40,777	40,777
Transferencia a la cuenta reserva de capital requerida por la NEC 17	-	-	-	(704,362)	704,362	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2000	1,400	11,079	34,965	-	704,362	158,797	910,603

- (1) Representado por 35,000 acciones ordinarias de valor nominal de S/.1,000 cada una.  
 (2) Véase Notas 2 b) y 5.

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
 Mauricio Villegas  
 Sub-gerente General

  
 Vicente Rosero  
 Contralor

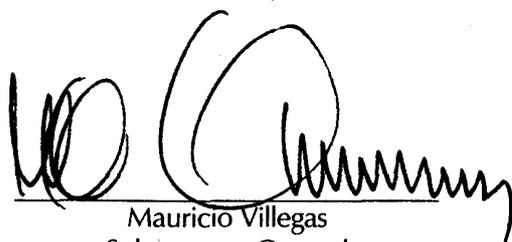
**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

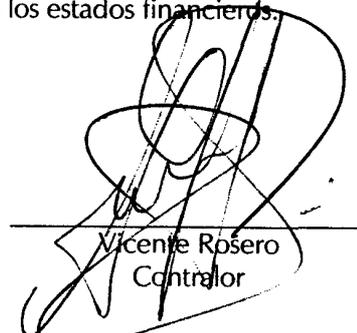
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2000**  
(Expresado en dólares)

Flujo de fondos generados por actividades de operación:

Utilidad neta del año		40,777
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	52,372	
Diferencia en conversión saldos iniciales de activos y pasivos monetarios	<u>13,173</u>	65,545
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	23,162	
Cuentas por pagar	(132,000)	
Pasivos Fiscales	<u>2,243</u>	<u>(106,595)</u>
Fondos netos utilizados en las operaciones		(273)
Diferencia por conversión de los saldos iniciales de efectivo		20
Efectivo al principio del año		<u>578</u>
Efectivo al fin de año		<u><u>325</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
Mauricio Villegas  
Sub-gerente General

  
Vicente Rosero  
Contralor

## **INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2000**

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en 1977 con el objeto de dedicarse al desarrollo inmobiliario, lotización, urbanización, compra-venta y administración de inmuebles.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses a una tasa de S/.25,000 por US\$1; este proceso quedó concluido al cierre del ejercicio. Las autoridades establecieron que, previo a la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 41% entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación se reducirá gradualmente en los próximos meses al acomodarse los precios relativos, al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por lo tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

Inmobiliaria Mankleiro S.A. y su compañía relacionada Corrugadora Nacional Cransa S.A. forman parte del Grupo de empresas Cartones América S.A. dedicados principalmente a la producción y comercialización de cajas de cartón corrugado. En el Ecuador las principales transacciones las realiza con su compañía relacionada Corrugadora Nacional Cransa S.A., que es propietaria del 100% del capital de Inmobiliaria Mankleiro S.A. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con esta empresa. Ver Nota 3.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado para activo fijo y patrimonio de acuerdo con las pautas de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se describe mas adelante.

Debido al cambio en la unidad monetaria que se describe en la Nota 1, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior, expresados en sucres. Por este motivo, la Compañía no cuenta con y no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC 1.

### **b) Ajuste y conversión a dólares estadounidenses -**

Las cuentas de la Compañía, que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante las pautas e índices establecidos en la NEC 17 - "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización". Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- ajuste por inflación de los activos no monetarios y del patrimonio al 31 de marzo del 2000.
- reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense acumulada entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior, y el 31 de marzo del 2000.
- reducción del valor de los activos no monetarios, determinados mediante los procedimientos arriba indicados, a los valores de mercado o de recuperación, en el caso de ser éstos inferiores.
- conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados en la forma arriba indicada y de las demás cuentas del activo, pasivo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha a una tasa de cambio de S/.25,000=US\$1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el párrafo anterior son imputados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio cuando éstos corresponden a la corrección del efecto de brecha entre inflación y devaluación acumulado hasta el 31 de diciembre de 1999, y a la cuenta Resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se trata del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación atribuible a los primeros tres meses del año 2000.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

Para fines de conversión a dólares, los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en la depreciación del período de los activos fijos en existencia al 31 de diciembre de 1999 se basan en el valor histórico o reexpresado que dicho activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

Debido a que, según lo establecido en la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició con base en la conversión de los saldos en sucres al 31 de marzo del 2000, ajustados en la forma arriba indicada, la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares para todos los saldos (en sucres) al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. Por este motivo, para fines de información en los estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, la Compañía asignó equivalentes estimados en dólares a los referidos saldos iniciales y a los movimientos del referido período, expuestos en dichos estados, calculados de la siguiente forma:

- los activos monetarios en dólares fueron mantenidos en esta moneda y en sucres fueron convertidos al tipo de cambio de S/.19,525 por US\$1.
- los saldos al inicio del ejercicio en sucres de los activos no monetarios y del patrimonio fueron ajustados para reflejar el efecto estimado de corrección de brecha entre inflación y devaluación, calculado al 31 de diciembre de 1999; los saldos ajustados de esta manera fueron convertidos a dólares a la tasa de S/.19,525 por US\$1.
- los movimientos del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 fueron convertidos al tipo de cambio de S/.25,000 por US\$1.

**c) Propiedades, planta y equipo -**

Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

La depreciación correspondiente al período comprendido entre enero y marzo del 2000 se basa en los valores en sucres y sus respectivas reexpresiones hasta el 31 de diciembre de 1999 convertidos a dólares a la tasa de S/.25,000 por US\$1.

**d) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

Debido a que la Compañía no tiene personal empleado no existen cargos a resultados por este concepto.

**e) Provisión para impuesto a la renta -**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**f) Reserva de capital -**

La NEC 17 establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros los Organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

**NOTA 3 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPANIAS  
Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante 2000 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria en la Compañía y con influencia significativa en las decisiones de la empresa.

	Expresados en <u>US\$</u>
Arriendos percibidos (1)	145,152

**NOTA 3 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPANIAS  
Y PARTES RELACIONADAS**

(Continuación)

- (1) Arriendos cobrados a Corrugadora Nacional Cransa S.A. por: i) terreno y edificio, y, ii) maquinaria y vehículo, de acuerdo a contratos suscritos entre las partes, los mismos que tienen vigencia hasta el año 2004 y 2002, respectivamente.

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre de 2000, que se originan principalmente por las transacciones antes descritas:

	Cuentas por cobrar
	<u>US\$</u>
Corrugadora Nacional Cransa S.A.	<u>216,141</u>
	<u><u>216,141</u></u>

Este saldo no devenga interés y es pagadero en el corto plazo.

**NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

El saldo al 31 de diciembre de 2000, comprende:

(Véase página siguiente)

**NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

(Continuación)

	<u>US\$</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u>
		%
Edificios	1,058,916	5
Equipo de cómputo	24,738	20
Equipo de oficina	1,096	10
Vehículos	5,743	20
	<hr/>	
	1,090,493	
Depreciación acumulada	(405,234)	
	<hr/>	
	685,259	
Terrenos	2,368	
Construcciones en proceso	6,660	
	<hr/>	
	694,287	
	<hr/> <hr/>	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Saldo inicial al 1 de enero de 2000	746,659
Depreciación del año	(52,372)
	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2000	694,287
	<hr/>

**NOTA 5 - AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACION DE LA NEC 17**

Se originó como contrapartida de los ajustes efectuados en los siguientes rubros:

**Ajustes imputados a la cuenta Reexpresión monetaria**

(Véase página siguiente)

**NOTA 5 - AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACION DE LA NEC 17**

(Continuación)

	<u>US\$</u>
Propiedades, planta y equipo	240,387
Patrimonio	
Capital y Reservas	(227,167)
Ajuste brecha negativa	336
Utilidades no distribuidas	<u>(3,873)</u>
	<u>9,683</u> (1)

(1) Se incluye en el saldo inicial del patrimonio con base a lo indicado en la Nota 2 b).

**Ajustes imputados a la cuenta Resultado por exposición a la inflación**

	<u>US\$</u>
Propiedades, planta y equipo	102,349
Patrimonio	
Capital y Reservas	(104,433)
Ajuste Brecha Negativa	(336)
Utilidades no distribuidas	<u>(27,814)</u>
	(30,234) (1)
Más ganancia en cambio	<u>16,291</u> (2)
	<u>(13,943)</u> (3)

(1) Incluido en el estado de resultados bajo el rubro REI.

(2) Incluido en el estado de resultados.

(3) Equivale aproximadamente a la pérdida resultante de la tenencia de una posición monetaria activa mantenida entre el 31 de diciembre de 1999 y el 10 de enero del 2000.

#### **NOTA 6 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La Reserva legal no está disponible para distribución de dividendos pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA**

##### **Situación fiscal -**

Los años 1997, 1998, 1999 y 2000 aún están sujetos a una posible fiscalización.

#### **NOTA 8 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2000 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de enero del 2001) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.