

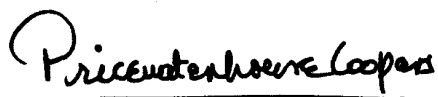
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros del Directorio
y accionistas de

Inmobiliaria Mankleiro S.A.

24 de febrero del 2003

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Mankleiro S.A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 nuestras auditorías proveen 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 del 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 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. Por lo expuesto, las transacciones con esta compañía relacionada inciden significativamente en la determinación de la situación financiera de la empresa.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



Bertha Proaño
Apoderada
No. de Licencia
Profesional: 18370

INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.

BALANCES GENERALES

31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2002	2001
ACTIVO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar			
Compañías relacionadas	3	320,632	319,692
Deudores varios		8,278	378
Total del activo corriente		328,910	320,070
ACTIVO FIJO	2 b) y 4	3,028,493	3,209,631
Total del activo		3,357,403	3,529,701
Pasivo y patrimonio			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar			
Pasivos fiscales		-	5,006
PATRIMONIO			
(Véase estados adjuntos)		3,357,403	3,524,695
Total del pasivo y patrimonio		3,357,403	3,529,701

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

Mauricio Villegas
Gerente General

Vicente Rosero
Contralor

INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2002	2001
Ingresos			
Servicios ganados (arriendos)	3	<u>32,400</u>	<u>111,400</u>
		<u>32,400</u>	<u>111,400</u>
Egresos			
Gastos de operación (incluye depreciación por US\$180,531 - 2001: US\$59,152)		(199,692)	(67,317)
Gastos financieros		<u>-</u>	<u>(3,509)</u>
		(199,692)	(70,826)
Otros ingresos - otros egresos, neto		<u>-</u>	<u>8,036</u>
Utilidad /(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(167,292)	48,610
Impuesto a la renta	2 d)	<u>-</u>	<u>(12,227)</u>
Utilidad / (Pérdida) neta del año		<u>(167,292)</u>	<u>36,383</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

Mauricio Villegas
Gerente General

Vicente Rosero
Contralor

INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social (1)	Reserva legal	Aportes para futuras capi- talizaciones	Reserva por valuación	Reserva de capital	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero del 2001		1,400	11,079	34,965	-	704,362	158,797	910,603
Apropiación de Reserva legal por el año 2000	5	-	4,078	-	-	-	(4,078)	-
Utilidad neta del año		-	-	-	-	-	36,383	36,383
Efecto por Valuación del Inmueble	2 e y 4	-	-	-	2,577,709	-	-	2,577,709
Saldos al 31 de diciembre de 2001		1,400	15,157	34,965	2,577,709	704,362	191,102	3,524,695
Apropiación de Reserva legal por el año 2001	5	-	3,638	-	-	-	(3,638)	-
Pérdida neta del año		-	-	-	-	-	(167,292)	(167,292)
Saldos al 31 de diciembre de 2002		1,400	18,795	34,965	2,577,709	704,362	20,172	3,357,403

(1) Representado por 35,000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

 Mauricio Villegas
 Gerente General

 Vicente Rosero
 Contralor

INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:			
(Pérdida) Utilidad neta del año		(167,292)	36,383
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos:			
Depreciación	4	<u>180,531</u>	<u>59,152</u>
		180,531	59,152
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(8,840)	(94,478)
Cuentas por pagar		(5,006)	-
Pasivos Fiscales		<u>-</u>	<u>(4,595)</u>
		<u>(13,846)</u>	<u>(99,073)</u>
Fondos netos utilizados en las operaciones		(607)	(3,538)
Flujo de fondos generados por actividades de inversión:			
Venta de activo fijo	4	<u>607</u>	<u>3,213</u>
Fondos netos utilizados en actividades de inversión		607	3,213
Disminución neta de fondos		-	(325)
Efectivo al principio del año		<u>-</u>	<u>325</u>
Efectivo al fin de año		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.

Mauricio Villegas
Gerente General

Vicente Rosero
Contralor

INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001

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.

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 en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Activo fijo -

Con excepción del inmueble que fue revaluado de acuerdo a lo indicado más adelante, el rubro se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

El inmueble se presenta al valor que surge de un avalúo técnico practicado en el año 2001 por un perito independiente contratado para dicho efecto, los resultados de dicho estudio y su incorporación a los estados financieros adjuntos fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada con fecha 28 de diciembre del 2001, habiendo originado en ese año un incremento de US\$2,577,709, en el valor de los activos, registrado con crédito a la cuenta Reserva por valuación.

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.

c) Participación de los trabajadores en las utilidades -

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

d) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables de la Compañía y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Debido a que la Compañía generó pérdidas en el año 2002 no se registró provisión por este concepto.

e) Reserva por valuación -

Esta reserva se originó en el reavalúo técnico del activo fijo que se describe en el literal b). El saldo acreedor de esta reserva por valuación podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

f) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

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

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2002 y 2001 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.

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Arriendos percibidos (1)	32,400	111,400
(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 tenían vigencia hasta el año 2004 y 2002, respectivamente. Durante el año 2002 se realizó un contrato de comodato según el cual Cransa S.A. utilizará el inmueble de propiedad de la Compañía por el período de 5 años a partir del 1 de agosto del 2002. Por lo expuesto Mankleiro si bien no percibirá ingresos por arriendos, tampoco absorberá costos por mantenimiento, seguros, etc. vinculados a su inmueble, los mismos que son absorbidos por Cransa.		

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Cuentas por cobrar:		
Corrugadora Nacional Cransa S.A.	<u>320,632</u>	<u>319,692</u>

**NOTA 3 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS
Y PARTES RELACIONADAS**
(Continuación)

Este saldo no devenga interés y la Administración de la Compañía estima que será pagado en el corto plazo.

NOTA 4 - ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificios (1)	3,566,292	3,566,292	5
Equipo de cómputo	24,738	24,738	20
Equipo de oficina	-	1,096	10
	<u>3,591,030</u>	<u>3,592,126</u>	
Depreciación acumulada (1)	<u>(1,671,787)</u>	<u>(1,491,745)</u>	
	1,919,243	2,100,381	
Terrenos (1)	<u>1,109,250</u>	<u>1,109,250</u>	
	<u>3,028,493</u>	<u>3,209,631</u>	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Saldo inicial al 1 de enero	3,209,631	694,287
Adiciones netas	(607)	(3,213)
Avalúo del inmueble (1)	-	2,577,709
Depreciación del año	<u>(180,531)</u>	<u>(59,152)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>3,028,493</u>	<u>3,209,631</u>

- (1) Mediante Acta de Junta General de Accionistas del 20 de diciembre del 2001, se aprobó y ratificó la selección de un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías para que realice el avalúo de su inmueble. De igual forma en el Acta del 28 de diciembre del 2001, se aceptó el registro de los referidos inmuebles al valor del avalúo comercial. El incremento de los activos fue registrado contra un crédito a la cuenta patrimonial Reserva por valuación (Ver Nota 2 e)).

NOTA 5 - 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 6 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

Los años 1999 al 2002 están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

Al cierre del año 2002 las pérdidas tributarias ascienden a US\$91,328.

NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de febrero del 2003) 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.