

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores accionistas de

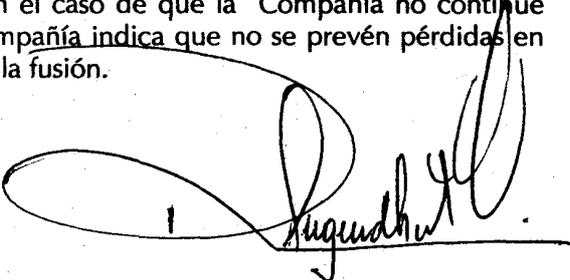
**Inmobiliaria Mankleiro S.A.**

Quito, 31 de enero del 2006

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Mankleiro S.A. al 31 de diciembre del 2005 y 2004 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 2005 y 2004 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. Debido a que la Compañía Inmobiliaria Mankleiro S.A. es subsidiaria de la Compañía Corrugadora Nacional Cransa S.A. (Compañía Matriz), los estados financieros adjuntos deben ser incorporados a los estados financieros consolidados de la Compañía Matriz y su subsidiaria, de conformidad con lo establecido en la Resolución Nro.03.Q.ICI.002 de la Superintendencia de Compañías y la Norma Ecuatoriana de Contabilidad Nro. 19.
5. 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 su matriz y bajo las condiciones establecidas entre dicha entidad relacionada. Por lo expuesto, las transacciones con esta compañía relacionada inciden significativamente en la determinación de la situación financiera de la empresa.

A los señores miembros del Directorio  
y accionistas de  
**Inmobiliaria Mankleiro S.A.**  
Quito, 31 de enero del 2006

6. Como se explica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que por decisión de sus accionistas, con base en consideraciones de eficiencia operativa y optimización de costos, Inmobiliaria Mankleiro S.A. será absorbida mediante un proceso de fusión con su único accionista Corrugadora Nacional Cransa S.A. La mencionada decisión fue ratificada por la Junta General de Accionistas del 22 de septiembre del 2005 de ambas empresas. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no reflejan los efectos, si los hubiere, de los ajustes y/o reclasificaciones que serían necesarios en el caso de que la Compañía no continúe operando; debido a que la Administración de la Compañía indica que no se prevén pérdidas en la realización de sus activos y pasivos al momento de la fusión.

  
PriceWaterhouseCoopers

No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011

Roberto Tugendhat V.  
Socio  
No. de Licencia  
Profesional: 21730

**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

**BALANCES GENERALES**

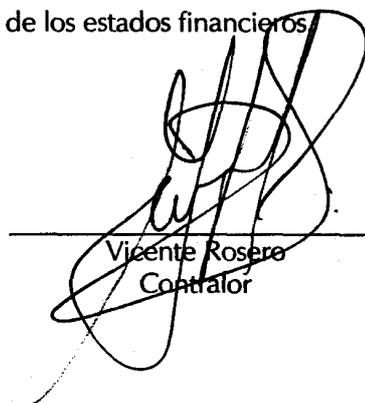
**31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

(Expresados dólares estadounidenses)

<b>Activo</b>	<b>Referencia a Notas</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por cobrar			
Compañías relacionadas	3	270,222	285,644
Deudores varios		<u>8,278</u>	<u>8,279</u>
Total del activo corriente		278,500	293,923
<b>ACTIVO FIJO</b>	4	<u>2,493,556</u>	<u>2,671,871</u>
Total del activo		<u><u>2,772,056</u></u>	<u><u>2,965,794</u></u>
<b>Patrimonio</b>			
(Véanse estados adjuntos)		<u><u>2,772,056</u></u>	<u><u>2,965,793</u></u>

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

  
Cesar Díaz  
Gerente General

  
Vicente Rosero  
Contralor

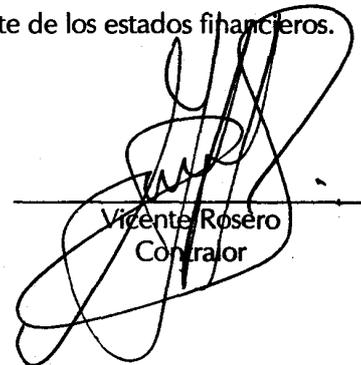
**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2005	2004
<b>Ingresos</b>			
Servicios ganados (arriendos)	3	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Egresos</b>			
Gastos de operación (incluye depreciación: 2005: US\$178,315 - 2004: US\$178,307)	4	<u>(193,737)</u>	<u>(195,854)</u>
(Pérdida) neta del año		<u>(193,737)</u>	<u>(195,854)</u>

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

  
Cesar Díaz  
Gerente General

  
Vicente Rosero  
Contralor

**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

A

	<u>Capital</u> <u>social</u> (1)	<u>Reserva</u> <u>legal</u>	<u>futu</u> <u>tali</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2003	1,400	18,795	
Pérdida neta del año	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2004	1,400	18,795	
Pérdida neta del año	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2005	<u>1,400</u>	<u>18,795</u>	

(1) Representado por 35,000 acciones ordinarias de valor nominal de

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte

  
Cesar Díaz  
Gerente General

**INMOBILIARIA MANKLEIRO S.A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2005	2004
Flujo de fondos generados por actividades de operación:			
(Pérdida) neta del año		(193,737)	(195,854)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos:			
Depreciación	4	<u>178,315</u>	<u>178,307</u>
		(15,422)	(17,547)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		<u>15,422</u>	<u>17,547</u>
Fondos netos utilizados en las operaciones		<u>-</u>	<u>-</u>
Disminución neta de fondos		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al principio del año		<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al fin de año		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

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



Cesar Díaz  
Gerente General



Vicente Rosero  
Contratador

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004**

#### **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.

Por decisión de sus accionistas, con base a consideraciones de eficiencia operativa y optimización de costos, Inmobiliaria Mankleiro S.A. será absorbida mediante un proceso de fusión con su único accionista Corrugadora Nacional Cransa S.A. La mencionada decisión fue ratificada por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 septiembre del 2005 de ambas Compañías. Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no reflejan los efectos, si los hubiere, de los ajustes y/o reclasificaciones que serían necesarios en el caso de que la Compañía no continúe operando, debido a que no se prevén pérdidas en la realización de sus activos y pasivos al momento de la fusión.

#### **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.

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

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 estadounidenses de acuerdo con lo establecido en la 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 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 los años 2005 y 2004 no se registró provisión por este concepto.

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

(Continuación)

**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.

**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 COMPANIA  
RELACIONADA**

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.

La única transacción que Inmobiliaria Mankleiro S.A. realiza con compañías relacionadas se refiere al edificio y terreno de propiedad de la Compañía que son utilizados por su relacionada y matriz Corrugadora Nacional Cransa S.A. Hasta el 1 de agosto del 2002 esta transacción se sustentaba en un contrato de arrendamiento. A partir de esa fecha las partes suscribieron un contrato de comodato mediante el cual la Compañía entrega a Corrugadora Nacional Cransa S.A. en forma gratuita el derecho de uso del inmueble de su propiedad por un período de 5 años. Por lo expuesto Mankleiro si bien no percibirá ingresos por arriendos, tampoco absorberá costos por mantenimiento y seguros vinculados a su inmueble, los mismos que son absorbidos por Cransa. Los gastos en concepto de impuestos municipales por US\$12,321 (2004: US\$17,547) son asumidos por la Compañía.

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

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

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Cuentas por cobrar:		
Corrugadora Nacional Cransa S.A.	<u>270,222</u>	<u>285,644</u>

Este saldo generado en años anteriores no devenga interés y la Administración de la Compañía estima que será liquidado en el corto plazo a través del proceso de fusión.

**NOTA 4 - ACTIVO FIJO**

Composición:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificio (1)	3,566,292	3,566,292	5
Equipo de cómputo	<u>24,738</u>	<u>24,738</u>	20
Depreciación acumulada (1)	<u>3,591,030</u> (2,206,724)	<u>3,591,030</u> (2,028,409)	
	1,384,306	1,562,621	
Terreno (1)	<u>1,109,250</u>	<u>1,109,250</u>	
	<u>2,493,556</u>	<u>2,671,871</u>	

El movimiento del rubro es el siguiente:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldo inicial al 1 de enero	2,671,871	2,850,178
Depreciación del año	<u>(178,315)</u>	<u>(178,307)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>2,493,556</u>	<u>2,671,871</u>

#### **NOTA 4 - ACTIVO FIJO**

(Continuación)

- (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 apropiarse 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 2002 al 2005 están sujetos a una posible revisión fiscal por parte de las autoridades tributarias.

##### **Cambios en la legislación -**

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributarios originados en operaciones con partes relacionadas. Con fecha 16 de enero del 2006 se publicó en el Registro Oficial No. 188 la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGER2005-640, a través de la cual se estableció el alcance de dichas normas y los requerimientos de información a las autoridades.

Debido a que la Compañía no realiza transacciones internacionales con empresas relacionadas, el cambio en la legislación no tiene efecto en los estados financieros adjuntos.

##### **Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -**

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

**NOTA 6 - IMPUESTO A LA RENTA**

(Continuación)

Al cierre del año 2005 las pérdidas tributarias ascienden a US\$141,618 (2004: US\$126,193), las que no consideran posibles efectos de revisiones tributarias que se realicen.

**NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2005 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de enero del 2006) 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.