



Marcionelli S. A.

Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 1999
Con informe del Auditor Independiente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Junta de Directores de:
Marcionelli S. A.

1. Hemos auditado el balance general que se adjuntan de **Marcionelli S. A.** al 31 de diciembre de 1999, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas 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 dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad respecto a si los estados financieros están libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas realizadas por la administración, así como también evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **Marcionelli S. A.**, al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esas fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Como de se menciona en la Nota A, a los estados financieros adjuntos, durante los últimos años, la actividad económica del país se ha visto fuertemente influenciada por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores, por tal circunstancia el Gobierno del Ecuador decidió iniciar un proceso de dolarización oficial de la economía, el cual contempla entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país.

Octubre 25, 2002
R.N.A.E. No. 312



Fabián Arico C.
Licencia 23,295

MARCIONELLI S. A.
Balance General
Al 31 de diciembre de 1999
(Expresado en miles de sucres)

	<u>Notas</u>	<u>1999</u>
ACTIVOS		
Activo corriente:		
Efectivo		38.190
Inversiones temporales		6.355
Cuentas por cobrar		<u>40.673</u>
Total del activo corriente		85.218
PROPIEDADES	C	<u>7.998.922</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>8.084.140</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivo Corriente:		
Cuentas por pagar		<u>4.082</u>
Total del pasivo corriente		4.082
Préstamos de accionistas	E	1.139.133
PATRIMONIO		
Capital social		100.000
Reserve legal	F	1.378
Reserva facultativa	G	4.599
Reserva por revalorización del patrimonio	B	6.981.836
Pérdida neta		<u>(146.888)</u>
Total del patrimonio		<u>6.940.925</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>8.084.140</u>

MARCIONELLI S. A.
Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999
(Expresado en miles de sucres)

	<u>Notas</u>	<u>1999</u>
INGRESOS:		
Arriendos	H	180.000
Intereses ganados		<u>19.075</u>
Total ingresos		199.075
GASTOS:		
Generales		182.992
Depreciación		162.658
Gastos financieros		<u>313</u>
Total gastos		<u>345.963</u>
Pérdida neta		<u>146.888</u>

MARCIONELLI S. A.
Estado de Evolución del Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999
(Expresado en miles de sucres)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva por revalorización del patrimonio</u>	<u>Corrección monetaria</u>	<u>Pérdida neta</u>	<u>Total</u>
Saldos al inicio del año	100.000	1.378	12.399	362.955	3.903.933	(55.922)	4.324.743
Ajustes			(7.800)				(7.800)
Corrección monetaria del año				250.257	2.520.613		2.770.870
Compensación				6.424.546	(6.424.546)		
Absorción de pérdidas				(55.922)		55.922	
Pérdida neta						(146.888)	(146.888)
Saldos al final del año	<u>100.000</u>	<u>1.378</u>	<u>4.599</u>	<u>6.981.836</u>		<u>(146.888)</u>	<u>6.940.925</u>

MARCIONELLI S. A.
Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999
(Expresado en miles de sucres)

	<u>1999</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes	176.610
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(201.110)
Intereses recibidos	19.075
Intereses pagados	<u>(313)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(5.738)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Recuperación de inversiones temporales	<u>37.598</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>37.698</u>
Aumento neto de efectivo	31.860
Efectivo al inicio del periodo	<u>6.330</u>
Efectivo al final del periodo	<u>38,190</u>

MARCIONELLI S. A.
Estado de Flujos de Efectivo (Continuación)
Por el año terminado el 31 de diciembre de 1999
(Expresado en miles de sucres)

	<u>1999</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Pérdida neta	(146.888)
<i>Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:</i>	
Depreciación	162.658
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:	
Aumento en cuentas por cobrar	(3.390)
Disminución en cuentas por pagar	<u>(18.118)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(5.738)</u>

A. OPERACIONES

Marcionelli S.A. - fue constituida el 28 de diciembre de 1992 en Guayaquil - Ecuador, el objetivo social es el arrendamiento de bienes inmuebles así como todas las actividades que constan en sus Estatutos.

Las condiciones económicas que han imperado durante los últimos años, han estado fuertemente influenciadas por un proceso de deterioro progresivo, caracterizado entre otros por altas tasas de inflación, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas de crédito y el fuerte descenso de la actividad económica. El Gobierno Ecuatoriano estableció un proceso de dolarización de la economía que consistió en retirar los sucres de circulación y reemplazarlos con dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base al tipo de cambio de S/.25.000 por cada US\$1. A partir del mes de abril del año 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares. Durante el año 2001 los precios de los bienes y servicios locales han continuado con un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado un incremento en el índice general de precios al consumidor del 22,4%. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta dichas circunstancias.

B. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, excepto en lo relacionado a la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria.

Bases de presentación

El balance general ha sido preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

- Los activos y el patrimonio de los accionistas, al 31 de diciembre de 1999 se reexpresaron y, su efecto fueron registrados en una cuenta denominada reexpresión monetaria.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo, por el año terminado el 31 de diciembre de 1999, se presentan sus cifras al costo histórico, excepto los cargos por depreciación de propiedades, que se calculan sobre la base del valor revalorizado.

El Sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros, no ha sido realizado de acuerdo con el Pronunciamiento No. 4 del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador.

Propiedades

Están contabilizados al costo revalorizado, los desembolsos por mantenimiento y reparación se registran en gastos al incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo y la revalorización se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

En 1999, la revalorización de propiedades se efectuó utilizando las siguientes bases:

- Los activos que se encontraban en propiedad de la Compañía al cierre del ejercicio anterior, y su correspondiente depreciación acumulada se ajustaron aplicando al costo ajustado a esa fecha, el porcentaje de ajuste por inflación anual.

Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se llevan a resultados a partir del siguiente ejercicio impositivo.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificio	5

Patrimonio

La actualización del patrimonio se efectuó utilizando las siguientes bases:

- Capital social, reservas y pérdida neta a disposición de los accionistas, que se encontraban al comienzo de ejercicio, se ajustaron aplicando el índice de ajuste por inflación anual.

Corrección monetaria

Índice de ajuste.- El índice de ajuste anual es el equivalente a la variación porcentual que registra el Índice de Precios al Consumidor elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), entre el 30 de noviembre del año sujeto a examen y el 30 de noviembre del año anterior. El índice utilizado para el ejercicio 1999 fue 53%; el índice mensual proporcional es el resultado de dividir el índice de ajuste anual para doce.

Reexpresión monetaria.- Representa el saldo neto de reexpresar los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas. El efecto sobre la Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria se resume a continuación:

Reexpresión de:	1999 (En miles de sucres)
Saldo inicial	3.903.933
Propiedades	2.770.870
Patrimonio	(250.257)
Compensación	<u>(6.424.546)</u>
Saldo final	<u> </u>

La Compañía procedió a compensar el saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria con el saldo de la reserva por revalorización del patrimonio por S/.6.424,5 millones, de acuerdo con lo establecido en disposiciones legales.

Reserva por revalorización del patrimonio.- Registra los ajustes de corrección monetaria aplicada a las cuentas del patrimonio, excepto el de la pérdidas acumuladas.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la Compañía, las que no están gravadas con el impuesto a la renta.

Variación en el poder adquisitivo de la moneda nacional

El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana, según lo mide el Índice Nacional de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos fue como sigue:

Año terminado en diciembre 31 de	Variación anual
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22%

C. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre de 1999, el detalle de esta cuenta fue como sigue:

	<u>1999</u> (En miles de sucres)
Terreno	4.511.716
Edificio	<u>4.977.324</u>
	9.489.040
Depreciación acumulada	<u>(1.490.118)</u>
	<u>7.998.922</u>

El movimiento de mobiliario y equipos, fue como sigue:

	<u>1999</u> (En miles de sucres)
Saldo inicial, neto	5.390.710
Corrección monetaria	2.770.870
Depreciación - gasto	<u>(162.658)</u>
Saldo final, neto	<u>7.998.922</u>

D. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales para el año de 1999, la provisión para el impuesto a la renta, para el periodo comprendido entre el 1 de mayo y el 31 de diciembre de 1999, fue calculada aplicando la tasa del 15% sobre las utilidades gravables. Para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de abril de 1999, el impuesto a la renta fue sustituido por el Impuesto del 1% a la Circulación de Capitales (ICC), aplicable a todas las operaciones que se realizan a través del sistema financiero nacional, según lo estipulado en la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Area Tributario - Financiera. A partir del 1 de mayo de 1999, de acuerdo con la Ley de Racionalización Tributaria, el ICC constituye un impuesto adicional, deducible del impuesto a la renta.

Para el año 2000, las tarifas del impuesto a la renta y del ICC fueron del 25% y 0,8% respectivamente. Para el año 2001, el ICC fue derogado.

A partir del año 2001, la tarifa del impuesto a la renta se establece en el 15% sobre las utilidades que se reinviertan en el país y del 25% sobre las utilidades a distribuirse. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de los accionistas se encuentran exentos de impuestos y de retención en la fuente.

Los dividendos anticipados, de acuerdo con disposiciones legales vigentes, a partir del año 2002, se encuentran sujetos a una retención del 25% de impuesto a la renta, porcentaje que constituirá crédito tributario para la Compañía, siempre que las utilidades declaradas a fin del año determinen un impuesto causado igual o superior a las retenciones efectuadas.

E. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Los saldos por préstamos de accionistas por pagar, no tienen fecha de vencimiento y no generan ninguna tasa de interés.

F. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a lo accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

G. RESERVA FACULTATIVA

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizada para distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos.

H. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas durante el año 1999, fueron como sigue:

	<u>1999</u> (En miles de sucres)
Ingresos por arriendos	180.000
