



Marcionelli S. A.

Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 2000
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 adjunta de Marcionelli S. A. al 31 de diciembre del 2000, 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 hechas 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. Al 31 de diciembre del 2000, existen diferencias entre el cálculo realizado por la Compañía y el realizado por los auditores externos en la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 en el rubro de propiedades, a esa fecha las propiedades están disminuidas en US\$149,791, el ingreso por resultado por exposición a la inflación aumentado en US\$20,159 y la reserva de capital disminuida en US\$169,950.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros por lo comentado en el párrafo anterior, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Marcionelli S. A., al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
5. Como se menciona en la Notas A, a los estados financieros adjuntos, el Gobierno del Ecuador inició un proceso de dolarización oficial de la economía, con fecha 12 de marzo del 2000, el cual contempla principalmente reformas al régimen tributario, laboral y monetario del país. Dichas reformas incluyen, al 31 de marzo del 2000, la conversión de los saldos contables de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América, a partir del 1 de abril del 2000, las transacciones contables son registradas en U. S. dólares.
6. Como se indica en la nota B, a los estados financieros, la compañía adoptó en el año 2000, el método de contabilizar en los resultados del periodo el resultado por exposición a la inflación proveniente de la corrección monetaria de los estados financieros, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

San Francisco de Quito, Ecuador
Febrero 4, 2002



Fabián Arico C.
Licencia 23.295
R.N.A.E. No. 312

Marcionelli S. A.
Balance General

Diciembre 31, 2000
(Expresado en U.S. dólares)

Notas

Activo

Activo corriente:

Efectivo		4,410
Gastos pagados por anticipado		2,302
Total del activo corriente		6,712
Propiedades	C	411,680
TOTAL ACTIVOS		418,392

Pasivo y Patrimonio

Pasivo Corriente:

Cuentas por pagar - relacionadas		6,853
Impuesto al Valor Agregado IVA		183
y retenciones por pagar		1,403
Impuesto a la renta por pagar	D	

Total del pasivo corriente 8,439

Préstamos de accionistas E 45,454

Patrimonio :

Capital social		4,000
Reserva de capital	B	357,013
Reserva legal	F	55
Reserva facultativa	G	184
Utilidades retenidas		3,247

Total del patrimonio 364,499

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO 418,392

Marcionelli S. A.
Estado de Resultados

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
(Expresado en U.S. dólares)

Ingresos :

Arriendos	I	12,587
Resultado por exposición a la inflación - REI, neto	B	25,198
Intereses		13

Total ingresos 37,798

Gastos :

Gastos generales		14,353
Depreciación		11,214
Gastos financieros		67

Total gastos 25,634

Utilidad antes de impuesto a la renta 12,164

Impuesto a la renta D (3,041)

Utilidad neta 9,123

Marcionelli S. A.
Estado de Evolución del Patrimonio

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva por Revalorización del patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al inicio del año								
Nota H	4,000		279,274		55	184	(5,876)	277,637
Efectos de la aplicación de - NEC No. 17			80,424	(2,685)				77,739
Transferencia		357,013	(359,698)	2,685				
Utilidad neta							9,123	9,123
Saldos al final del año	<u>4,000</u>	<u>357,013</u>			<u>55</u>	<u>184</u>	<u>3,247</u>	<u>364,499</u>

Marcionelli S. A.
Estado de Flujos de Efectivo

Año Terminado en Diciembre 31, 2000
(Expresado en U.S. dólares)

**Flujos de efectivo por las actividades de
operación :**

Efectivo recibido de clientes	12,723
Efectivo pagado a proveedores	(8,323)
Impuesto a la renta pagado	(1,638)
Impuesto a la circulación de capitales	(80)
Otros pagos, neto de ingresos	(54)
<hr/>	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,628
<hr/>	
Aumento neto de efectivo	2,628
Efectivo al inicio del periodo	1,782
<hr/>	
Efectivo al final del periodo	4,410
<hr/>	

Marcionelli S. A.Conciliación de la utilidad neta con el efectivo
neto provisto por las actividades de operaciónAño Terminado en Diciembre 31, 2000
(Expresada en U.S. dólares)

Utilidad neta	9,123
---------------	-------

Ajustes para conciliar la pérdida neta con
el efectivo neto provisto por las actividades
de operación:

Depreciación	11,214
Resultado por exposición a la inflación – REI, neto	(25,198)

Cambios netos en activos y pasivos operativos:

Aumento en cuentas por cobrar y gastos pagados por anticipado	(675)
Aumento en cuentas por pagar	6,761
Aumento en impuesto a la renta por pagar	1,403

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,628
---	-------

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.

Durante los últimos años la actividad económica del país se ha visto fuertemente afectada, influenciada principalmente por el deterioro de la capacidad productiva de los principales sectores económicos del país, debido principalmente al congelamiento de los depósitos monetarios, iliquidez de los mercados financieros locales e internacionales y por la inestabilidad de las tasas de interés y del tipo de cambio del sucre frente al dólar estadounidense. En marzo del 2000, el gobierno Ecuatoriano aprobó la Ley Fundamental para la Transformación Económica del Ecuador, en la cual se establece el esquema de la dolarización y entre otras, reformas estructurales al régimen tributario, laboral y monetario del país, dichas reformas incluyen que la moneda del país es el dólar de los Estados Unidos de América y se fija para la conversión del sucre ecuatoriano el tipo de cambio de S/25,000 por cada US\$1. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos tomando en cuenta dichas circunstancias.

B. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad de la compañía se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Federación Nacional de Contadores del Ecuador conjuntamente con las Superintendencias de Compañías y de Bancos del Ecuador y el Servicio de Rentas Internas, han promulgado la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, *Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización*, en su afán de normar el proceso de dolarización. El 31 de marzo del 2000, se efectúa la conversión de los saldos contables de sucres ecuatorianos a dólares de los Estados Unidos de América y, a partir del 1 de abril del 2000, en la contabilidad se registran las transacciones en U.S. dólares.

Bases de presentación

Los estados financieros, han sido preparados aplicando los procedimientos establecidos en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17. Esta norma define el tratamiento contable para ajustar los estados financieros al 31 de marzo del 2000, expresados en sucres como procedimiento previo para la conversión a dólares de los Estados Unidos de América, el criterio utilizado para dicha conversión fue realizado de acuerdo con los siguientes procedimientos:

- Los activos y pasivos monetarios presentados al 31 de marzo del 2000, tales como: Efectivo, Gastos pagados por anticipado, Cuentas por pagar e Impuesto a la renta; fueron convertidos a U.S. dólares aplicando la tasa de cambio de S/25,000 por cada US\$1.

- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio se ajustaron aplicando a los valores de los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio reexpresados al 31 de diciembre de 1999, el índice de ajuste por inflación entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000, los activos adquiridos y los pasivos originados durante ese periodo se ajustaron aplicando el índice mensual proporcional.
- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio en sucres ajustados por inflación al 31 de marzo del 2000 (indicados en el párrafo anterior), fueron corregidos aplicando el índice especial de corrección de brecha que se produce por la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación, por el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 1991 o fecha de origen en caso de ser posterior y el 31 de marzo del 2000.
- Los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio ajustados por inflación y por el índice especial de corrección de brecha, fueron convertidos a U.S. dólares aplicando la tasa de cambio de S/25,000 por cada US\$1.

El índice de ajuste por inflación utilizado, fue el calculado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos y; para el índice especial de corrección de brecha, se tomaron los tipos de cambio de compra del mercado libre del dólar de los Estados Unidos de América, publicados por el Banco Central del Ecuador.

Los estados de resultados y de flujos de efectivo, no fueron sujetos de ajuste.

Propiedades

Están contabilizadas al costo ajustado hasta el 31 de marzo del 2000, las adiciones a partir del 1 de abril del 2000 al costo de adquisición, los desembolsos por mantenimiento y reparación se registran en gastos al incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

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

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

Reserva por revalorización del patrimonio

Registra los ajustes efectuados a las cuentas patrimoniales, excepto el de utilidades retenidas. El saldo de esta cuenta al 31 de marzo del 2000, ajustado por inflación y por los índices especiales de corrección de brechas fue convertido a U. S. dólares al tipo de cambio de S/.25.000 y transferido a la cuenta Reserva de capital.

Reexpresión monetaria

Representa el saldo neto de reexpresar los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999, así como los efectos de la aplicación del índice especial de corrección de brecha calculado hasta esa fecha. El efecto sobre la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 se resume a continuación:

	2000
	(En U.S. dólares)
Patrimonio	(2,685)
Transferencia a Reserva de capital	2,685
Saldo final	

Reserva de capital

Corresponde las transferencias de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y de la reexpresión monetaria al 31 de marzo del 2000. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización.

Resultado por exposición a la inflación

Registra los ajustes efectuados a los activos y pasivos no monetarios y el patrimonio provenientes del ajuste por inflación y de la aplicación del índice especial de corrección de brecha entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000. El efecto sobre la Aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 se resume a continuación:

	2000
	(En U.S. dólares)
Propiedades	102,937
Patrimonio	(77,739)
Saldo final	25,198

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
1996	26%
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%

C. PROPIEDADES

	Diciembre 31, 2000 (En U.S. dólares)
Terreno	239,597
Edificio	262,943
Depreciación acumulada	502,540 (90,860)
	411,680

El movimiento de propiedades, fue como sigue:

	2000 (En miles de sucres)
Saldo inicial, neto	7.998.922
Efecto neto, aplicación NEC - 17	2.573.438
Depreciación - gasto	(72.170)
Saldo al 31 de marzo del 2000, neto	10.500.190

	(En U.S. dólares)
Conversión a U.S, dólares al tipo de cambio de S/25.000	420,007
Depreciación - gasto	(8,327)
Saldo final, neto	411,680

D. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales para el año 2000, la provisión para el impuesto a la renta, fue calculada aplicando la tasa del 25% sobre las utilidades gravables. 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.

El Impuesto a la Circulación de Capitales, es aplicable a todas las operaciones que se realizan a través del sistema financiero nacional, para el año 2000 fue del 0,8% y para el año 2001 dicho impuesto fue derogado.

El movimiento de la provisión para el impuesto a la renta, fue como sigue:

	2000
	(En U.S. dólares)
Provisión del año	3,041
Pagos	(1,638)
Saldo final	1,403

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 los 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. SALDOS INICIALES DE CUENTAS PATRIMONIALES

Los saldos al 31 de diciembre de 1999, fueron convertidos a U.S. dólares para reflejar los efectos de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC – 17 como sigue:

(En miles de sucres)

Saldos al 31 de diciembre de 1999, previamente informados	
Capital social	100.000
Reserva por revalorización del patrimonio	6.981.836
Reserva legal	1.378
Reserva facultativa	4.600
Déficit acumulado	(146.888)
<hr/>	
Suman	6.940.926

(En U.S. dólares)

Conversión a U.S. dólares al tipo de cambio de S/21.100, al 31 de diciembre de 1999	328,954
Variación del tipo de cambio hasta el 31 de marzo del 2000	(51,317)
<hr/>	
Saldos iniciales convertidos a U.S. dólares	277,637

I. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, fueron como sigue:

	2000
	(En U.S. dólares)
<hr/>	
Ingresos por arriendos	12,587

J. EVENTOS POSTERIORES

Las diferencias comentadas en el párrafo tres del informe de los auditores externos, durante el año 2001 han sido corregidas y registradas en los libros de contabilidad.
