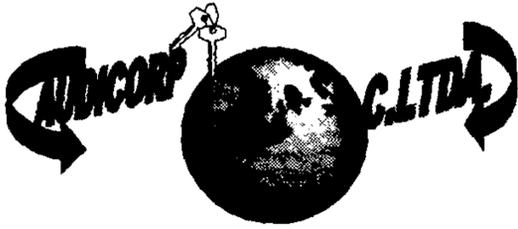


MONICERI S. A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**



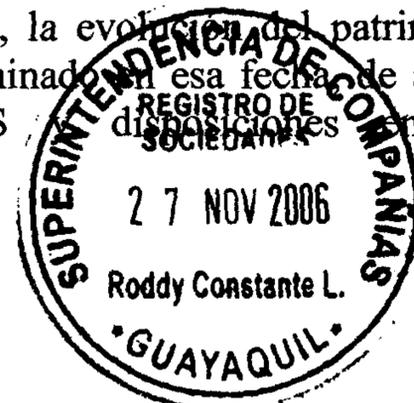


AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
MONICERI S. A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **MONICERI S. A.**, al 31 de diciembre de 1998 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio de los accionistas y de cambios en la posición financiera 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 la auditoria efectuada.
2. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4, nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoria incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustente los importes y revelaciones en los estados financieros. 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 la auditoria realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. Al 31 de diciembre de 1998, la Compañía estuvo en etapa de preoperación manteniendo en remodelación en Edificio Fénix. La adquisición y remodelación del edificio se realizó mediante el financiamiento con obligaciones bancarias.
4. En razón de haber sido contratados el 1 de noviembre de 2006 para realizar auditoria externa de los estados financieros de **MONICERI S. A.** al 31 de diciembre de 1998, no se realizó la circularización de confirmaciones de saldos de las cuentas de pasivo por tal razón no pudimos satisfacernos de la razonabilidad del saldo.
5. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes si los hubiere que pudieran haberse determinado si se hubiera realizado la circularización de confirmaciones de los saldos de cuentas de pasivo, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **MONICERI S. A.**, al 31 de diciembre de 1998, la evolución del patrimonio y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad NEC'S emitidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.



Dirección: Cdla La Chala calle 1era V. 106 B
Telefonos: 2440223; 2448414 – Fax 2440223
Email: audicorp_cltda@yahoo.com
Casilla 09016301 – Guayaquil - Ecuador

6. Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el año 2000 estuvieron fuertemente influenciadas desde años anteriores por un proceso de deterioro progresivo, caracterizado entre otros por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero y la fuerte caída de la actividad económica del país. En marzo 13 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley para la Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el canje de sucres por dólares de Estados Unidos de América a un valor de S/. 25.000 por US\$ 1,00; estableciendo un proceso de conversión de los estados financieros al 31 de marzo del 2000 de sucres a US dólares de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 y a partir de esa fecha los registros contables de **MONICERI S. A.** se los mantienen en US dólares.

Audicorp C. Ltda.

AUDICORP C. LTDA.
SC - RNAE 2 401

Manuel Alvarez Bernit

Manuel Alvarez Bernit
Socio
Registro Ing. Com. No. 0.2655

Guayaquil, noviembre 20 de 2006



MONICERI S. A.**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****ACTIVO**

	Notas	(sucres en miles)
Activo corriente		
Caja y bancos		3.966
Seguros anticipados	2	44.043
Impuestos anticipados		17
Total activo corriente		48.026
Activos fijos, netos	3	19.287.824
Cargos diferidos	4	1.269.973
TOTAL ACTIVO		20.605.823

PASIVO

Obligaciones bancarias	5	12.711.537
Cuentas por pagar	6	6.052.533
Total pasivo		18.764.070

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social	7	5.000
Reserva por revalorización del patrimonio	8	1.836.753
Total patrimonio de los accionistas		1.841.753
TOTAL PAS.Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		20.605.823

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S. A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	Capital Social	Reexpresión Monetaria	Reserva por rev. del patrimonio	Total
(sucres en miles).....			
Saldos, diciembre 31, 1997	5.000	16.990	872	22.862
Ajuste por corrección monetaria		1.817.374	1.517	1.818.891
Transferencia		(1.834.364)	1.834.364	0
Saldos, diciembre 31, 1998	5.000	0	1.836.753	1.841.753

Ver notas a los estados financiero

MONICERI S. A.**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	(sucres en miles)	
<u>FUENTE DE FONDOS</u>		
Incremento de cuentas por pagar	5.394.970	
Pago de acciones suscritas y no pagadas	3.750	
<u>Subtotal (1)</u>	<u>5.398.720</u>	
<u>APLICACIÓN DE FONDOS</u>		
Aumento de activos fijos, netos	4.384.366	
Aumento de otros activos	1.023.217	
<u>Subtotal (2)</u>	<u>5.407.583</u>	
VARIACION (1) -(2)	(8.863)	
Saldo de caja - bancos a inicio de año	12.829	
Saldo de caja - bancos a fin de año	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td style="text-align: center;">3.966</td></tr></table>	3.966
3.966		

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

MONICERI S. A.- (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Provincia de Guayas mediante escritura pública de abril 2 de 1997, y aprobada mediante Resolución No. 97-2-1-1-0001544 emitida por la Intendencia de Compañías de Guayaquil en abril 21 de 1997 e inscrita ante el Registrador Mercantil en mayo 30 de ese año, teniendo como actividad principal la construcción de toda clase de viviendas y edificios, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales pudiendo en relación con esta actividad realizar toda clase de actos civiles y mercantiles permitidos por las leyes de la República.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía se encontraba en etapa de preoperación. Es propietaria del Edificio Fénix en la ciudad de Guayaquil, adquirido mediante escritura pública de septiembre 15 de 1997, inscrita en el Registrador de la Propiedad en diciembre 30 de 1997; inmueble que estaba adecuando para su posterior venta y/o alquiler.

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en sucres cumpliendo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y disposiciones de Superintendencia de Compañías.

Las principales políticas contables son las siguientes:

- Activos fijos, netos.- Están contabilizados al costo mas los ajustes por corrección monetaria; adicionalmente los costos financieros y diferencia en cambio neta originados por las obligaciones bancarias y por el ajustes de activos y pasivos en US dólares son capitalizados al costo del activo.
- Activos y pasivos en moneda extranjera.- Está valorado al tipo de cambio de cierre de S/. 6.765 por US\$ 1,00.
- Cargos diferidos.- Están registrados al costo ajustados por inflación y constituyen principalmente gastos preoperacionales del proyecto “Edificio Fénix”.
- Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana I.P.C., calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1997	31%
1998	43%

MONICERI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Corrección monetaria de estados financieros.- Al 31 de diciembre de 1998 consistió en ajustar al 45% anual las partidas no monetarias del balance general. Los activos no monetarios se ajustan con crédito a la cuenta "Reexpresión monetaria" y las cuentas patrimoniales se ajustan con débito a reexpresión monetaria y crédito a reserva por revalorización del patrimonio excepto utilidades acumuladas que se registra con crédito a la propia cuenta.

2. SEGUROS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 1998 constituye póliza de seguro contra incendio contratada con la Compañía aseguradora Atlas mediante recibo de ingreso No. 132216 en agosto de 1998 con un costo de US\$ 10.280 registrada contablemente por S/. 63.849.090 y su movimiento fue como sigue:

	suces en miles
Saldo inicial	63.849
(-) Amortización transferida a activos fijos	(22.879)
(+) Corrección monetaria	3.073
Saldo diciembre 31, 1998	44.043

3. ACTIVOS FIJOS, NETOS

Durante el ejercicio 1998, el movimiento fue como sigue:

	Saldos Dic. 31, 1997	Adiciones	Ajustes por Correc. Monet.	Saldos Dic. 31, 1998
suces en miles.....			
Costo de adquisición	5.764.200			5.764.200
Diferencial cambiario		5.464.148		5.464.148
Gasto financiero		1.207.819		1.207.819
Mejoras, adecuaciones y otros	651.474	4.384.366	1.815.817	6.851.657
Total	6.415.674	11.056.333	1.815.817	19.287.824

MONICERI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

3. ACTIVOS FIJOS, NETOS.- (continuación)

Al 31 de diciembre de 1998, el Edificio Fénix estuvo entregado en Fideicomiso a Finverfondos Administradora de Fondos S. A. mediante escritura de constitución de Fideicomiso Moniceri S. A. fechada en septiembre 15 de 1997 e inscrita ante el Registrador de la Propiedad en diciembre 29 de 1997. Adicionalmente estuvo entregado en garantía hipotecaria por obligaciones con Banco del Occidente. Nota 4

El Edificio Fénix está ubicado en la parroquia urbana Rocafuerte de la ciudad de Guayaquil esquina noreste de las calles Aguirre y Pedro Carbo y constituye una superficie de 464.14 mts².

4. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 1998, constituyen egresos por administración y difusión del proyecto incurridos desde 1997 y ajustados por corrección monetaria como sigue:

	suces en miles
Gastos preoperacionales	
Administración	1.096.746
Ventas	170.292
Gastos de constitución y otros	2.935
 Total	 1.269.973

5. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidas como sigue:

MONICERI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****5. OBLIGACIONES BANCARIAS.- (Continuación)**

sucres en miles

Banco del Occidente

Seis avales a 448 días, sin intereses con vencimiento en junio 25 de 1999. por US\$ 600,000

4.059.000

Seis avales a 539 días, sin intereses con vencimiento en junio 25 de 1999. por US\$ 300,000

2.029.500

Pagaré al 14,29% anual con vencimiento en julio 12 de 1999 por US\$ 183,312

1.240.106

Constructora Baquerizo Cia. Ltda.

Un pagaré del Banco del Occidente al 24% de interes anual con vencimiento en agosto 14 de 1999 por por US\$ 395,703

2.676.931

Canteras y Equipos S. A.

Trece avales del Banco del Occidente a 448 días sin intereses con vencimiento en junio de 1999 por US\$ 400,000

2.706.000

Total

12.711.537

Las obligaciones de Constructora Baquerizo Cia. Ltda. Y Canteras y Equipos S. A. corresponden a operaciones contratadas por estas Compañías con Banco del Occidente garantizadas con hipoteca del edificio para financiar su remodelación.

6. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1998 están constituidas como sigue:

	US dólares	sucres en miles
South Pacific Finance Corp (Accionista)	482.592	3.264.746
Coheco Cia. Ltda.	145.000	980.925
Intereses por pagar	58.643	396.717
Constructora Baquerizo Cia. Ltda.	42.680	288.730
Oviedo y Asociados		110.275
Arquitecto José Cariñon	120.000	811.800
Atlas Compañía de Seguros	5.520	37.342
Anticipo de clientes	7.168	48.488
Al Cristal C. A.	12.746	86.232
Superintendencia de Compañías	2.425	16.405
Servicio de Rentas Internas		10.837
Otros		36
Total		6.052.533

MONICERI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****6. CUENTAS POR PAGAR.- (continuación)**

Cuentas por pagar a South Pacific Finance Corp genera el 15% de interes anual y su fecha de vencimiento es 13 de enero de 1999.

Las otras cuentas por pagar no generan intereses y bo tienen fecha de vencimiento específica.

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 1998, el capital social de la Compañía estaba constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1.000 cada una, posteriormente según Resolución No. 02-G-DIC-0008666 emitida por la Intendencia de Compañías de Guayaquil en noviembre 8 de 2002 el capital suscrito la Compañía quedó establecido en US\$ 800, constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una siendo su único accionista la Compañía panameña South Pacific Finance Corp. Adicionalmente se fijó el capital autorizado en US\$ 1.600,00

8. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA.

Durante el ejercicio 1998, el movimiento fue como sigue:

	Reexpresión Monetaria	Reserva por Rev. del Patrimonio
sucres en miles.....	
Saldos, diciembre 31, 1997	16.990	872
Ajuste activos fijos	1.815.817	
Ajuste seguros anticipados	3.074	
Ajuste capital social	(1.125)	1.125
Ajuste reservapor rev.del patrimonio	(392)	392
Transferencia	(1.834.364)	1.834.364
Saldos, diciembre 31, 1998	0	1.836.753

9. IMPUESTO A LA RENTA

Desde su constitución hasta el 20 de noviembre de 2006, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

MONICERI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 1998, los saldos con parte relacionada está revelado en las notas 5 y 6

11. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por Resolución No. 96.1.4.1.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- No existen al 31 de diciembre de 1998.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía no ha sido auditada en años anteriores razón por la que no han existido recomendaciones sobre medidas correctivas de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes.

12. EVENTOS POSTERIORES

Entre diciembre 31 de 1998 fecha de corte de los estados financieros y noviembre 20 de 2006 fecha del presente informe las situaciones más importante que amerita revelarse son:

El 13 de marzo de 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación económica del Ecuador que estableció el canje de los sucres en circulación por dólares de Estados Unidos de América fijando como relación de tipo de cambio S/. 25.000 por US\$ 1,00. Los procedimientos que fueron aplicados constan en la norma ecuatoriana de contabilidad No. 17 denominada "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"

En septiembre 14 de 2000, fue firmado convenio de pago con Banco del Occidente para cancelar las obligaciones directas de la Compañía y las adquiridas a través de Constructora Baquerizo Cia. Ltda. y Canteras y Equipos S. A. que estaban garantizadas con el Fideicomiso Moniceri constituido por el edificio Fénix; adicionalmente fue constituido el Fideicomiso Mercantil Fénix al cual fue transferido el edificio (excepto sótano, planta baja y oficina No.11 del décimo piso) estableciendo como beneficiario el Banco. La escritura de restitución del Fideicomiso Moniceri y constitución del Fideicomiso Fénix fue inscrita en el Registro de la Propiedad en enero 9 de 2001.
