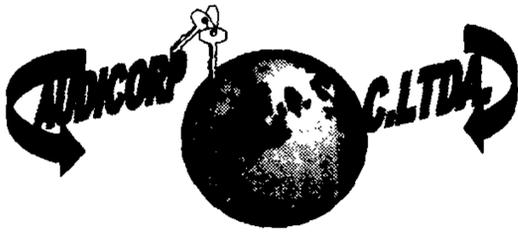


**MONICERI S. A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**



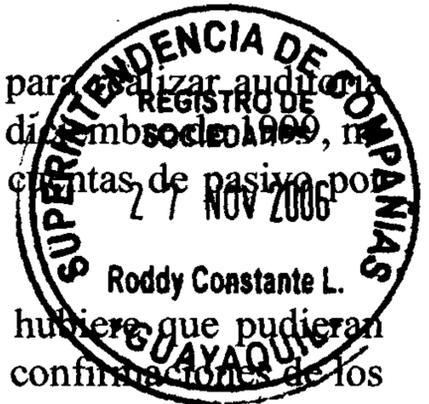


AUDITORES INDEPENDIENTES

## 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 1999 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 1999, 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 1999, 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 hubiera 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 1999, 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 y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías del 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 1999**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>(sucres en miles)</b>
Activo corriente		
Caja y bancos		105
Impuestos anticipados		17
Total activo corriente		<u>122</u>
Activos fijos, netos	2	67.684.769
Cargos diferidos	3	2.163.778
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>69.848.669</b>
<b>PASIVO</b>		
Obligaciones Bancarias	4	40.435.566
Cuentas por pagar	5	22.128.161
Total pasivo		<u>62.563.727</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		
Capital social	6	5.000
Reserva por revalorización del patrimonio	7	7.279.942
Total patrimonio de los accionistas		<u>7.284.942</u>
<b>TOTAL PAS.Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>69.848.669</b>

**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 1999**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reexpresión Monetaria</b>	<b>Reserva por rev. del patrimonio</b>	<b>Total</b>
	.....(sucres en miles).....			
Saldos, diciembre 31, 1998	5.000		1.836.752	1.841.752
Ajuste por corrección monetaria		4.467.061	976.129	5.443.190
Transferencia		( 4.467.061)	4.467.061	-
Saldos, diciembre 31, 1999	5.000	0	7.279.942	7.284.942

**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 1999**

---

	(sucres en miles)	
<b><u>FUENTE DE FONDOS</u></b>		
Incremento de cuentas por pagar	172.353	
<b><u>Subtotal (1)</u></b>	<u>172.353</u>	
<b><u>APLICACIÓN DE FONDOS</u></b>		
Aumento de activos fijos, netos	53.793	
Aumento de otros activos	122.421	
<b><u>Subtotal (2)</u></b>	<u>176.214</u>	
<b>VARIACION (1) -(2)</b>	( 3.861)	
Saldo de caja - bancos a inicio de año	3.966	
Saldo de caja - bancos a fin de año	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td style="text-align: center;">105</td></tr></table>	105
105		

---

**Ver notas a los estados financieros**

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

**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/. 21.052 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%
1999	61%

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

Corrección monetaria de estados financieros.- Al 31 de diciembre de 1999 consistió en ajustar al 53% 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. ACTIVOS FIJOS, NETOS**

Durante el ejercicio 1999, el movimiento fue como sigue:

	<b>Saldos Dic. 31, 1998</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ajustes por Correc. Monet.</b>	<b>Reclasificac.</b>	<b>Saldos Dic. 31, 1999</b>
	.....sucres en miles.....				
Costo de adquisición	5.764.200				5.764.200
Diferencial cambiario	5.464.148	41.379.034			46.843.182
Gasto financiero	1.207.819	2.248.270	1.120.840		4.576.929
Mejoras, adec.y otros	6.851.657	53.793	3.633.546	( 38.538)	10.500.458
<b>Total</b>	<b>19.287.824</b>	<b>43.681.097</b>	<b>4.754.386</b>	<b>( 38.538)</b>	<b>67.684.769</b>

Al 31 de diciembre de 1999, 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 mts<sup>2</sup>.

**3. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 1999, constituyen egresos por administración y difusión del proyecto incurridos desde 1997 y ajustados por corrección monetaria como sigue:

**MONICERIS. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****3. CARGOS DIFERIDOS.- (continuación)**

	sucres en miles
Gastos preoperacionales	
Administración	1.886.373
Ventas	263.798
Gastos de constitución y otros	13.607
 Total	 2.163.778

**4. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre de 1999, están constituidas como sigue:

	sucres en miles
<u>Banco del Occidente</u>	
Seis avales a 448 días, sin intereses con vencimiento en junio 25 de 1999 por US\$ 600,000	12.631.200
Seis avales a 539 días, sin intereses con vencimiento en junio 25 de 1999 por US\$ 300,000	6.315.600
Pagaré al 14,29% anual con vencimiento en julio 12 de 1999 por US\$ 183,312	3.859.084
<u>Constructora Baquerizo Cia. Ltda.</u>	
Dos pagarés del Banco del Occidente al 18% y 24% de interés anual con vencimiento en septiembre 22 y agosto 14 de 1999 por US\$ 437,435	9.208.882
<u>Canteras y Equipos S. A.</u>	
Trece avales del Banco del Occidente a 448 días sin intereses con vencimiento en junio de 1999 por US\$ 400,000	8.420.800
 Total	 40.435.566

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.

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****5. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 1999 están constituidas como sigue:

	US dólares	sucres en miles
South Pacific Finance Corp (Accionista)	702.378	14.786.469
Coheco Cia. Ltda.	145.000	3.052.540
Intereses por pagar	127.547	2.685.115
Constructora Baquerizo Cia. Ltda.	42.680	898.499
Oviedo y Asociados		110.275
Arquitecto José Cariòn	3.709	78.080
Seguridad Empresarial		23.760
Anticipo de clientes	7.168	150.891
Al Cristal C. A.	12.746	268.346
Superintendencia de Compañías		20.606
Servicio de Rentas Internas		
Impuesto al patrimonio		19.288
Retenciones en la fuente		10.838
Tesorería Municipi		15.954
Sermatel		7.500
 Total		 22.128.161

Cuentas por pagar a South Pacific Finance Corp genera el 15% de interes anual y su fecha de vencimiento es 27 de enero de 2000.

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

**6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 1999, 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

**7. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA.**

Durante el ejercicio 1999, el movimiento fue como sigue:

**MONICERIS. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****7. RESERVA POR REVALORIZACION DEL PATRIMONIO Y REEXPRESION MONETARIA. – (continuación)**

	Reexpresión Monetaria	Reserva por Rev. del Patrimonio
	.....sucres en miles.....	
Saldos, diciembre 31, 1998	-	1.836.752
Ajuste activos fijos	4.754.386	
Ajuste cargos diferidos	688.804	
Ajuste capital social	( 2.650)	2.650
Ajuste reservapor rev.del patrimonio	( 973.479)	973.479
Transferencia	( 4.467.061)	4.467.061
Saldos, diciembre 31, 1999	0	7.279.942

**8. 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.

**9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 1999, los saldos con parte relacionada está revelado en las notas 4 y 5

**10. 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 1999.

**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.

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

---

**11. EVENTOS POSTERIORES**

Entre diciembre 31 de 1999 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 conel 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.

---