

**MONICERI S. A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**



**Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.**

Audidores Independientes

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Al Accionista de  
MONICERI S. A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MONICERI S. A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los correspondientes estados de cambios en el patrimonio del accionista y de cambios en la posición financiera por los años terminados en esas fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e 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 enero 9 del 2001 fue entregado por dación en pago bajo la figura de fideicomiso mercantil, gran parte del edificio al costo de US\$ 3.785.288 en liquidación de obligaciones por US\$ 1.984.842, causando pérdidas por US\$ 1.800.446 resultando al 31 de diciembre del 2000 un exceso en el costo del edificio en relación con su valor de realización ocasionado principalmente por ajustes reglamentarios de inflación. La Administración considera que la pérdida fue causada además por la baja valoración realizada por la entidad acreedora. La pérdida afectó en su integridad la reserva de capital y pasivo diferido, ambas cuentas causadas principalmente por corrección monetaria del edificio.
4. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, cargos diferidos por US\$ 447.657 y US\$ 223.685 representan principalmente gastos preoperacionales y además, en el año 2001, pérdida en transferencia de bienes, los cuales no constituyen activos realizables. El efecto de este registro sobrevalúa activos y patrimonio en igual valor.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2001 y 2000 del asunto indicado en el párrafo 4 y excepto para el año 2000 del asunto indicado en el párrafo 3, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MONICERI S. A.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los cambios en su patrimonio y en la posición financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y disposiciones de Superintendencia de Compañías.

6. Al 31 de diciembre del 2001, el 33% de los activos de la Compañía está compuesto de gastos y pérdidas diferidas. Los únicos bienes productivos (un local comercial y una oficina) no generaron ingresos hasta el 2001; desde el 2002 están parcialmente arrendados y generaran ingresos insuficientes para cubrir principalmente el costo financiero del pasivo con el accionista y la amortización de cargos diferidos. Estas condiciones entre otras, pueden en nuestra opinión indicar que la Compañía no podría continuar como un negocio en marcha; la continuidad de la Compañía como un negocio depende de que pueda utilizar totalmente sus bienes productivos, conseguir una reestructuración del saldo y ablandamiento de la carga financiera a fin de obtener rentabilidad en sus operaciones, o enajenar los bienes y replantear la actividad de la Compañía. Por lo expuesto, en Junta General de Accionistas de marzo 29 del 2002, el accionista de la Compañía resolvió no cobrar intereses sobre sus préstamos a partir de enero 1 del 2002.

  
HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.  
RNAE - No. 258

  
Juan Morán Cedillo  
Socio  
Registro CPA. No. 21.249

  
Néstor Vera Yagual  
Gerente - Ing. Com.  
Registro CB. No. 0.29685

Guayaquil, febrero 22 del 2002

**MONICERI S. A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Cuentas por cobrar	2	173.675	1
Edificio Fenix	3	734.818	4.500.672
Activo fijo		505	0
Cargos diferidos	4	<u>447.657</u>	<u>223.685</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>1.356.655</u></u>	<u><u>4.724.358</u></u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Obligaciones bancarias		0	1.920.747
Préstamo del Accionista	5	1.144.101	901.811
Cuentas por pagar	6	130.964	155.834
Intereses acumulados por pagar	7	72.711	121.586
Pasivo diferido		2.679	207.447
Valores en garantía		<u>6.000</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>1.356.455</u></u>	<u><u>3.307.425</u></u>
<b><u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
Capital social	8	200	200
Reserva de capital		<u>0</u>	<u>1.416.733</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u><u>200</u></u>	<u><u>1.416.933</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u><u>1.356.655</u></u>	<u><u>4.724.358</u></u>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<u><u>0</u></u>	<u><u>937.435</u></u>

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S. A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIM  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 D

	<u>ón</u> <u>io</u>	<u>Reexpresión</u> <u>monetaria</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 1999	3	0	291.398
Conversión a US dólares	7	1.112.770	1.124.137
Ajuste edificio Fénix año anterior	8		1.398
Transferencia	3)	<u>(1.112.770)</u>	<u>0</u>
Saldos a diciembre 31, 2000	0	0	1.416.933
Compensación de pérdida en dación (nota 3)	—	<u>0</u>	<u>( 1.416.733)</u>
Saldos a diciembre 31, 2001	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>200</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**MONICERI S. A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
<b><u>FONDOS PROVISTOS</u></b>		
Aumento en:		
Cuentas por pagar	0	74.242
Impuestos y retenciones por pagar	0	4.136
Préstamo del accionista	94.833	91.648
Valores en garantía	6.000	0
Ingresos diferidos	<u>2.678</u>	<u>0</u>
Total	<u>103.511</u>	<u>170.026</u>
<b><u>FONDOS UTILIZADOS</u></b>		
Aumento en:		
Cuentas por cobrar	49.071	0
Edificio Fénix	19.434	0
Activos fijos	505	0
Pagos anticipados	74	0
Cargos diferidos	832	12.279
Documentos por pagar	0	157.751
Disminución en:		
Cuentas por pagar	33.563	0
Impuestos y retenciones por pagar	<u>32</u>	<u>0</u>
Total	<u>103.511</u>	<u>170.030</u>
Disminución de fondos disponibles	0	( 4)
Fondos disponibles al inicio del año	<u>0</u>	<u>4</u>
Fondos disponibles al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>

Ver notas a los estados financieros

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

MONICERI S.A.- (La Compañía) Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo de 1997. Su objetivo principal es la construcción de toda clase de viviendas y edificios, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales, pudiendo en relación con este objeto realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, permitidos por las leyes de la República.

Al 31 diciembre del 2001 la Compañía continúa presentando sus estados financieros como negocio en etapa de preoperación aunque el Edificio se encuentra completamente remodelado.

Operaciones.- Los estados financieros fueron preparados considerando que la compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía dispone únicamente del sótano, un local comercial y una oficina en el nivel 11 del Edificio Fénix, ubicado en la ciudad de Guayaquil, los cuales no generaron ingresos durante el año 2001. A partir del año 2002, el local comercial fue arrendado y generará ingresos del 5% sobre el costo registrado de los inmuebles. Debido a que el edificio está bajo el control de la AGD, no ha sido conformada una administración, por tanto se encuentra prácticamente vacío, lo que dificulta el alquiler o venta de la oficina. Por la situación descrita podemos prever la dificultad de la compañía para generar recursos y poder cubrir sus costos financieros y amortización de cargos diferidos.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por Superintendencia de Compañías. La principal diferencia entre las disposiciones de Superintendencia de Compañías y normas de contabilidad, consiste en que los gastos preoperacionales y pérdidas diferidas se encuentran registradas como cargos diferidos y la opción de presentar estado de cambios en la posición financiera o de flujos de caja, cuando las normas contables aceptan solamente éste último.

Hasta el 31 de marzo del 2000 la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres; a partir de abril 1 del mismo año en US dólares previa aplicación de la conversión de los estados financieros conforme a la norma ecuatoriana de contabilidad No. 17.

Cargos diferidos.- Están registrados al costo ajustado por inflación y constituyen principalmente gastos preoperacionales del proyecto "Edificio Fenix" y pérdidas diferidas por dación en pago.

Reserva de capital.- Registró los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo del 2000, la misma que fue compensada con la pérdida en dación.

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:

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22%

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2001, corresponden principalmente a valores por cobrar a South Pacific Finance Corp. por reversión de gastos de honorarios profesionales del Gerente General, correspondientes al año 1998, inicialmente registrados contra pasivo con el accionista (US\$ 120.000); y anticipo entregado al Sr. Francisco Merchán por trabajos eléctricos en el edificio (US\$ 53.600).

**3. EDIFICIO FENIX**

Durante el ejercicio 2001, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	(US dólares)
Saldos a diciembre 31 del 2000	4.500.672
Adiciones	19.434
Dación en pago a Banco del Occidente	( 3.785.288)
Saldo a diciembre 31 del 2001	<u>734.818</u>

En enero 9 del 2001 fue registrada la entrega por dación en pago bajo la figura de fideicomiso mercantil de las oficinas 1 al 10 con un área aproximada de 4.787 m<sup>2</sup>, ubicadas en los niveles segundo al undécimo del edificio, a Banco del Occidente S.A. con lo cual fueron liquidadas obligaciones directas de la compañía y adquiridas a través de Constructora Baquerizo Cía. Ltda. y Canteras y Equipos S.A., más intereses acumulados, por un total de US\$ 1.984.842 generándose pérdida, neta de ingreso diferido, por US\$ 1.592.999 registrada principalmente contra reserva de capital. La diferencia no compensada (US\$ 160.491) se registró en cargos diferidos. La transacción fue formalizada mediante escritura de restitución del fideicomiso "Moniceri S.A" y constitución del fideicomiso "Fénix", inscrita en el registro de la propiedad en enero 9 del 2001.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía posee únicamente el sótano, planta baja y una oficina en el nivel undécimo con un área total de 757 m<sup>2</sup> al costo promedio de US\$ 970.70.

**4. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, representan principalmente gastos por administración y difusión del proyecto, incurridos desde 1997, ajustados por inflación y brechas; gastos financieros y pérdidas diferidas; están distribuidos como sigue:

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000****4. CARGOS DIFERIDOS (Continuación)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Gastos preoperacionales:		
Administración	86.528	195.544
Ventas	15.400	27.698
Financieros	184.795	0
Gastos de constitución	443	443
Pérdida diferida por dación en pago (nota 3)	<u>160.491</u>	<u>0</u>
Total	<u>447.657</u>	<u>223.685</u>

**5. PRESTAMO DEL ACCIONISTA**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, representa pagaré a favor del accionista South Pacific Finance Corp., a 180 días plazo con el 15% de interés anual y vencimiento en enero 22 del 2002 y enero 27 del 2001, respectivamente.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, están compuestas como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Brickell Bristol Corp. (Arq. José Carrión P.)	109.630	94.771
Impuestos por pagar	16.923	6.803
Oviedo & Asociados C.A.	4.411	4.411
Anticipo recibido	<u>0</u>	<u>49.849</u>
Total	<u>130.964</u>	<u>155.834</u>

Cuentas por pagar a Brickell Bristol Corp. representan principalmente préstamos para cubrir gastos originados por remodelación de edificio, inicialmente recibidos del Arq. José Carrión Puertas.

**7. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2001, constituyen intereses generados por la obligación con el accionista. Al 31 de diciembre del 2000, incluyen intereses de obligaciones bancarias por US\$ 64.096.

**8. PASIVO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2000, representa utilidad neta generada por corrección monetaria y ajuste de brecha negativa de activos no monetarios y patrimonio, previa conversión de los estados financieros a US dólares, compensada en enero 9 del 2001 con la pérdida por dación en pago de parte del edificio (nota 3). Al 31 de diciembre del 2001, representa valor por alquiler del local comercial recibido por anticipado.

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

**9. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2001, el capital social está constituido por 5.000 acciones al valor nominal de S/. 1.000,00 (US\$ 0,04) cada una siendo única accionista la Compañía Panameña South Pacific Finance Corp.

Al 22 de febrero del 2002, el capital mínimo establecido por la Ley de Compañías es de US\$ 800, el plazo para su cumplimiento fue ampliado hasta diciembre 31 del 2002. Con motivo del aumento de capital, la Compañía cambiará la nominación de los títulos acciones a US dólares, tal como lo requiere Superintendencia de Compañías.

**10. RESERVA DE CAPITAL**

De acuerdo con NEC 17, al 31 de diciembre del 2000, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio (RRP)", generados por el ajuste de los activos no monetarios y patrimonio por brechas al 31 de diciembre de 1999 y corrección monetaria del patrimonio, convertidos a US dólares. En enero 9 del 2001 fue compensada con la pérdida generada por la entrega en dación por pago de parte del edificio (nota 3).

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen para todas las sociedades la tarifa del 25% de impuesto sobre las utilidades del ejercicio, tarifa que baja al 15% por el monto en que las utilidades son reinvertidas y capitalizadas. Por reportarse la Compañía en etapa de preoperación, solo está obligada a presentar la declaración respectiva y actuar como agente de retención en pagos a proveedores de bienes y servicios.

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

Durante el año 2001, a más de los saldos indicados en notas 2, 5 y 6, la principal transacción con partes relacionadas constituyen intereses capitalizados por US\$ 165.286.

**13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2001 (fecha de cierre) y febrero 22 del 2002 (fecha del informe sobre los estados financieros), no han existido otros eventos que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2001.

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2001 no existen activos, ni pasivos contingentes. Las cuentas de orden del año 2000 por US\$ 937.435 representan garantías por obligaciones con Banco del Occidente y Constructora Baquerizo.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La compañía no ha recibido observaciones sobre el control interno de los organismos de control ni auditoría externa puesto que el 2000 fue su primer año auditado.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la compañía, por tal razón no están reveladas.

---

**MONICERI S. A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**



**Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.**

Audidores Independientes

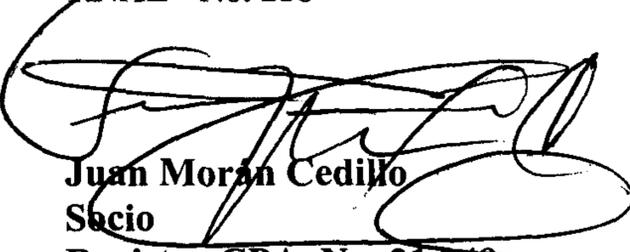
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**Al Accionista de  
MONICERI S. A.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MONICERI S. A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los correspondientes estados de cambios en el patrimonio del accionista y de cambios en la posición financiera 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 dichos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e 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 enero 9 del 2001 fue entregado por dación en pago bajo la figura de fideicomiso mercantil, gran parte del edificio al costo de US\$ 3.785.288 en liquidación de obligaciones por US\$ 1.984.842, causando pérdidas por US\$ 1.800.446 resultando al 31 de diciembre del 2000 un exceso en el costo del edificio en relación con su valor de realización ocasionado principalmente por ajustes reglamentarios de inflación. La Administración considera que la pérdida fue causada además por la baja valoración realizada por la entidad acreedora. La pérdida afectó en su integridad la reserva de capital y pasivo diferido, ambas cuentas causadas principalmente por corrección monetaria del edificio.
4. Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, cargos diferidos por US\$ 447.657 y US\$ 223.685 representan principalmente gastos preoperacionales y además, en el año 2001, pérdida en transferencia de bienes, los cuales no constituyen activos realizables. El efecto de este registro sobrevalúa activos y patrimonio en igual valor.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2001 y 2000 del asunto indicado en el párrafo 4 y excepto para el año 2000 del asunto indicado en el párrafo 3, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MONICERI S. A.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los cambios en su patrimonio y en la posición financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y disposiciones de Superintendencia de Compañías.

6. Al 31 de diciembre del 2001, el 33% de los activos de la Compañía está compuesto de gastos y pérdidas diferidas. Los únicos bienes productivos (un local comercial y una oficina) no generaron ingresos hasta el 2001; desde el 2002 están parcialmente arrendados y generaran ingresos insuficientes para cubrir principalmente el costo financiero del pasivo con el accionista y la amortización de cargos diferidos. Estas condiciones entre otras, pueden en nuestra opinión indicar que la Compañía no podría continuar como un negocio en marcha; la continuidad de la Compañía como un negocio depende de que pueda utilizar totalmente sus bienes productivos, conseguir una reestructuración del saldo y ablandamiento de la carga financiera a fin de obtener rentabilidad en sus operaciones, o enajenar los bienes y replantear la actividad de la Compañía. Por lo expuesto, en Junta General de Accionistas de marzo 29 del 2002, el accionista de la Compañía resolvió no cobrar intereses sobre sus préstamos a partir de enero 1 del 2002.

  
HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.  
RNAE - No. 258

  
Juan Morán Cedillo  
Socio  
Registro CPA. No. 21.249

  
Néstor Vera Yagual  
Gerente - Ing. Com.  
Registro CB. No. 0.29685

Guayaquil, febrero 22 del 2002

**MONICERI S. A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Cuentas por cobrar	2	173.675	1
Edificio Fenix	3	734.818	4.500.672
Activo fijo		505	0
Cargos diferidos	4	<u>447.657</u>	<u>223.685</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>1.356.655</u></u>	<u><u>4.724.358</u></u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Obligaciones bancarias		0	1.920.747
Préstamo del Accionista	5	1.144.101	901.811
Cuentas por pagar	6	130.964	155.834
Intereses acumulados por pagar	7	72.711	121.586
Pasivo diferido		2.679	207.447
Valores en garantía		<u>6.000</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><u>1.356.455</u></u>	<u><u>3.307.425</u></u>
<b><u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
Capital social	8	200	200
Reserva de capital		<u>0</u>	<u>1.416.733</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u><u>200</u></u>	<u><u>1.416.933</u></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u><u>1.356.655</u></u>	<u><u>4.724.358</u></u>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<u><u>0</u></u>	<u><u>937.435</u></u>

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S. A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 2001**

	Capital social	..... Reservas .....			Total
		De capital	Revalorización de patrimonio	Reexpresión monetaria	
Saldos a diciembre 31, 1999	200	0	291.198	0	291.398
Conversión a US dólares			11.367	1.112.770	1.124.137
Ajuste edificio Fénix año anterior			1.398		1.398
Transferencia		<u>1.416.733</u>	<u>( 303.963)</u>	<u>(1.112.770)</u>	<u>0</u>
Saldos a diciembre 31, 2000	200	1.416.733	0	0	1.416.933
Compensación de pérdida en dación (nota 3)		<u>( 1.416.733)</u>		<u>0</u>	<u>( 1.416.733)</u>
Saldos a diciembre 31, 2001	<u>200</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>200</u>

Ver notas a los estados financieros

**MONICERI S. A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
<b><u>FONDOS PROVISTOS</u></b>		
Aumento en:		
Cuentas por pagar	0	74.242
Impuestos y retenciones por pagar	0	4.136
Préstamo del accionista	94.833	91.648
Valores en garantía	6.000	0
Ingresos diferidos	<u>2.678</u>	<u>0</u>
Total	<u>103.511</u>	<u>170.026</u>
<b><u>FONDOS UTILIZADOS</u></b>		
Aumento en:		
Cuentas por cobrar	49.071	0
Edificio Fénix	19.434	0
Activos fijos	505	0
Pagos anticipados	74	0
Cargos diferidos	832	12.279
Documentos por pagar	0	157.751
Disminución en:		
Cuentas por pagar	33.563	0
Impuestos y retenciones por pagar	<u>32</u>	<u>0</u>
Total	<u>103.511</u>	<u>170.030</u>
Disminución de fondos disponibles	0	( 4)
Fondos disponibles al inicio del año	<u>0</u>	<u>4</u>
Fondos disponibles al final del año	<u>0</u>	<u>0</u>

Ver notas a los estados financieros

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

MONICERI S.A.- (La Compañía) Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo de 1997. Su objetivo principal es la construcción de toda clase de viviendas y edificios, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales, pudiendo en relación con este objeto realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, permitidos por las leyes de la República.

Al 31 diciembre del 2001 la Compañía continúa presentando sus estados financieros como negocio en etapa de preoperación aunque el Edificio se encuentra completamente remodelado.

Operaciones.- Los estados financieros fueron preparados considerando que la compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía dispone únicamente del sótano, un local comercial y una oficina en el nivel 11 del Edificio Fénix, ubicado en la ciudad de Guayaquil, los cuales no generaron ingresos durante el año 2001. A partir del año 2002, el local comercial fue arrendado y generará ingresos del 5% sobre el costo registrado de los inmuebles. Debido a que el edificio está bajo el control de la AGD, no ha sido conformada una administración, por tanto se encuentra prácticamente vacío, lo que dificulta el alquiler o venta de la oficina. Por la situación descrita podemos prever la dificultad de la compañía para generar recursos y poder cubrir sus costos financieros y amortización de cargos diferidos.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por Superintendencia de Compañías. La principal diferencia entre las disposiciones de Superintendencia de Compañías y normas de contabilidad, consiste en que los gastos preoperacionales y pérdidas diferidas se encuentran registradas como cargos diferidos y la opción de presentar estado de cambios en la posición financiera o de flujos de caja, cuando las normas contables aceptan solamente éste último.

Hasta el 31 de marzo del 2000 la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres; a partir de abril 1 del mismo año en US dólares previa aplicación de la conversión de los estados financieros conforme a la norma ecuatoriana de contabilidad No. 17.

Cargos diferidos.- Están registrados al costo ajustado por inflación y constituyen principalmente gastos preoperacionales del proyecto "Edificio Fenix" y pérdidas diferidas por dación en pago.

Reserva de capital.- Registró los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo del 2000, la misma que fue compensada con la pérdida en dación.

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:

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1997	31%
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22%

**2. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2001, corresponden principalmente a valores por cobrar a South Pacific Finance Corp. por reversión de gastos de honorarios profesionales del Gerente General, correspondientes al año 1998, inicialmente registrados contra pasivo con el accionista (US\$ 120.000); y anticipo entregado al Sr. Francisco Merchán por trabajos eléctricos en el edificio (US\$ 53.600).

**3. EDIFICIO FENIX**

Durante el ejercicio 2001, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	(US dólares)
Saldos a diciembre 31 del 2000	4.500.672
Adiciones	19.434
Dación en pago a Banco del Occidente	( 3.785.288)
Saldo a diciembre 31 del 2001	<u>734.818</u>

En enero 9 del 2001 fue registrada la entrega por dación en pago bajo la figura de fideicomiso mercantil de las oficinas 1 al 10 con un área aproximada de 4.787 m<sup>2</sup>, ubicadas en los niveles segundo al undécimo del edificio, a Banco del Occidente S.A. con lo cual fueron liquidadas obligaciones directas de la compañía y adquiridas a través de Constructora Baquerizo Cía. Ltda. y Canteras y Equipos S.A., más intereses acumulados, por un total de US\$ 1.984.842 generándose pérdida, neta de ingreso diferido, por US\$ 1.592.999 registrada principalmente contra reserva de capital. La diferencia no compensada (US\$ 160.491) se registró en cargos diferidos. La transacción fue formalizada mediante escritura de restitución del fideicomiso "Moniceri S.A" y constitución del fideicomiso "Fénix", inscrita en el registro de la propiedad en enero 9 del 2001.

Al 31 de diciembre del 2001, la Compañía posee únicamente el sótano, planta baja y una oficina en el nivel undécimo con un área total de 757 m<sup>2</sup> al costo promedio de US\$ 970.70.

**4. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, representan principalmente gastos por administración y difusión del proyecto, incurridos desde 1997, ajustados por inflación y brechas; gastos financieros y pérdidas diferidas; están distribuidos como sigue:

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000****4. CARGOS DIFERIDOS (Continuación)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Gastos preoperacionales:		
Administración	86.528	195.544
Ventas	15.400	27.698
Financieros	184.795	0
Gastos de constitución	443	443
Pérdida diferida por dación en pago (nota 3)	<u>160.491</u>	<u>0</u>
Total	<u>447.657</u>	<u>223.685</u>

**5. PRESTAMO DEL ACCIONISTA**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, representa pagaré a favor del accionista South Pacific Finance Corp., a 180 días plazo con el 15% de interés anual y vencimiento en enero 22 del 2002 y enero 27 del 2001, respectivamente.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, están compuestas como sigue:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Brickell Bristol Corp. (Arq. José Carrión P.)	109.630	94.771
Impuestos por pagar	16.923	6.803
Oviedo & Asociados C.A.	4.411	4.411
Anticipo recibido	<u>0</u>	<u>49.849</u>
Total	<u>130.964</u>	<u>155.834</u>

Cuentas por pagar a Brickell Bristol Corp. representan principalmente préstamos para cubrir gastos originados por remodelación de edificio, inicialmente recibidos del Arq. José Carrión Puertas.

**7. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2001, constituyen intereses generados por la obligación con el accionista. Al 31 de diciembre del 2000, incluyen intereses de obligaciones bancarias por US\$ 64.096.

**8. PASIVO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2000, representa utilidad neta generada por corrección monetaria y ajuste de brecha negativa de activos no monetarios y patrimonio, previa conversión de los estados financieros a US dólares, compensada en enero 9 del 2001 con la pérdida por dación en pago de parte del edificio (nota 3). Al 31 de diciembre del 2001, representa valor por alquiler del local comercial recibido por anticipado.

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

---

**9. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2001, el capital social está constituido por 5.000 acciones al valor nominal de S/. 1.000,00 (US\$ 0,04) cada una siendo única accionista la Compañía Panameña South Pacific Finance Corp.

Al 22 de febrero del 2002, el capital mínimo establecido por la Ley de Compañías es de US\$ 800, el plazo para su cumplimiento fue ampliado hasta diciembre 31 del 2002. Con motivo del aumento de capital, la Compañía cambiará la nominación de los títulos acciones a US dólares, tal como lo requiere Superintendencia de Compañías.

**10. RESERVA DE CAPITAL**

De acuerdo con NEC 17, al 31 de diciembre del 2000, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio (RRP)", generados por el ajuste de los activos no monetarios y patrimonio por brechas al 31 de diciembre de 1999 y corrección monetaria del patrimonio, convertidos a US dólares. En enero 9 del 2001 fue compensada con la pérdida generada por la entrega en dación por pago de parte del edificio (nota 3).

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen para todas las sociedades la tarifa del 25% de impuesto sobre las utilidades del ejercicio, tarifa que baja al 15% por el monto en que las utilidades son reinvertidas y capitalizadas. Por reportarse la Compañía en etapa de preoperación, solo está obligada a presentar la declaración respectiva y actuar como agente de retención en pagos a proveedores de bienes y servicios.

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

Durante el año 2001, a más de los saldos indicados en notas 2, 5 y 6, la principal transacción con partes relacionadas constituyen intereses capitalizados por US\$ 165.286.

**13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2001 (fecha de cierre) y febrero 22 del 2002 (fecha del informe sobre los estados financieros), no han existido otros eventos que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2001.

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2001 no existen activos, ni pasivos contingentes. Las cuentas de orden del año 2000 por US\$ 937.435 representan garantías por obligaciones con Banco del Occidente y Constructora Baquerizo.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La compañía no ha recibido observaciones sobre el control interno de los organismos de control ni auditoría externa puesto que el 2000 fue su primer año auditado.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la compañía, por tal razón no están reveladas.

---

MONICERI S. A.

---

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

7.336



**Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.**

**Audidores Independientes**

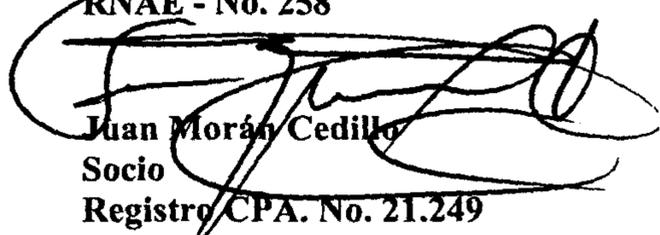
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

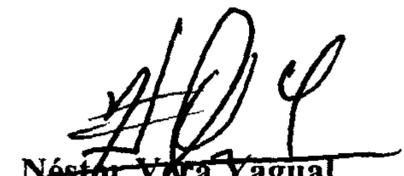
**Al Accionista de  
MONICERI S. A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **MONICERI S. A.**, al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio del accionista 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 auditoría efectuada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e 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 nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía se encuentra en etapa de preoperación, pues mantiene en proceso la remodelación del Edificio Fénix. La adquisición y remodelación del edificio ha sido financiada con obligaciones bancarias a corto plazo.
4. En enero 9 del 2001 fue entregado por dación en pago bajo la figura de fideicomiso mercantil, gran parte del edificio al costo de US\$ 3.785.288 en liquidación de obligaciones por US\$ 1.984.842, causando pérdidas por US\$ 1.800.446, evidenciándose un exceso en el costo del edificio en relación con su valor de realización, pérdida que afecta en su integridad a la reserva de capital y pasivo diferido, ambas cuentas causadas principalmente por corrección monetaria del edificio.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del ajuste indicado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **MONICERI S. A.** al 31 de diciembre del 2000, los cambios en su patrimonio y en la posición financiera por el año terminado en esa fecha de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y disposiciones de Superintendencia de Compañías.

  
**HLB CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.**

**RNAE - No. 258**

  
**Juan Morán Cedillo**  
Socio  
Registro CPA. No. 21.249

  
**Néstor Vera Yagual**  
Gerente - Ing. Com.  
Registro CB. No. 0.29685

Guayaquil, enero 25 del 2002

**MONICERI S.A.****BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
Impuestos anticipados		1
Edificio Fenix	2	4.500.672
Cargos diferidos	3	<u>223.685</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><b>4.724.358</b></u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>		
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones bancarias	4	1.920.747
Préstamo del Accionista	5	901.811
Cuentas por pagar	6	155.834
Intereses acumulados por pagar	7	121.586
Pasivo diferido	8	<u>207.447</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u><b>3.307.425</b></u>
<b><u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>		
Capital social	9	200
Reserva de capital	10	<u>1.416.733</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u><b>1.416.933</b></u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u><b>4.724.358</b></u>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<u><b>937.435</b></u>

Ver notas a los estados financieros

---

MONICERI S.A.ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

	Capital social	..... Reservas .....	Revalorización de patrimonio	Reexpresión monetaria	Total
		de capital	(sucres en miles)		
Saldos a diciembre 31, 1999	5.000	0	7.279.942	0	7.284.942
Reexpresión monetaria enero - marzo/2000			322.710		322.710
Ajustes de brecha, neto		(	38.506)	27.819.245	27.780.739
Ajuste edificio Fénix año 1998			34.938		34.938
Transferencia		<u>35.418.329</u>	<u>(7.599.084)</u>	<u>(27.819.245)</u>	<u>0</u>
Saldos a marzo 31, 2000	5.000	35.418.329	0	0	35.423.329
Conversión a US dólares a la tasa de S/. 25.000,00	<u>200</u>	<u>1.416.733</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.416.933</u>
Saldos a diciembre 31, 2000 (US dólares)	<u>200</u>	<u>1.416.733</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.416.933</u>

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S. A.ESTADOS DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(US dólares)

FONDOS PROVISTOS

Aumento en:

Cuentas por pagar

74.242

Impuestos y retenciones por pagar

4.136

Préstamo del accionista

91.648

Total

170.026FONDOS UTILIZADOS

Aumentos en:

Cargos diferidos

12.279

Documentos por pagar

157.751

Total

170.030

Disminución de fondos disponibles

(4)

Fondos disponibles al inicio del año

4

Fondos disponibles al final del año

0Ver notas a los estados financieros

**MONICERI S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

MONICERI S. A.- (La Compañía) Fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo de 1997. Su objeto social es la construcción de toda clase de viviendas y edificios, condominios, centros comerciales, industriales y residenciales, pudiendo en relación con este objeto realizar toda clase de actos civiles y mercantiles, permitidos por las leyes de la República.

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía se encuentra en etapa de preoperación. Es propietaria del Edificio Fénix en la ciudad de Guayaquil, inmueble que adquirió según escritura pública celebrada en septiembre 15 de 1997, inscrita en el registro de la propiedad en diciembre 30 de 1997, edificio que está remodelándose para su posterior venta y alquiler.

Edificio Fénix.- El edificio está compuesto por el sótano, un local comercial y 11 oficinas, cuya área útil y común está conformada como sigue:

	<u>Pisos</u>	<u>Area útil</u>	<u>Area común</u>	<u>Total</u>
		..... metros cuadrados .....		
Sótano y local comercial	P.B.	604,62	113,61	718,23
Oficinas (11)	1 - 10	<u>4.157,93</u>	<u>781,27</u>	<u>4.939,20</u>
Total		<u>4.762,55</u>	<u>894,88</u>	<u>5.657,43</u>

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Hasta el 31 de marzo del 2000, la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres, y a partir del 1ro. de abril del mismo año, en US dólares, de acuerdo 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 cuales son utilizadas en la preparación de los estados financieros. La principal diferencia entre las disposiciones tributarias y de Superintendencia de Compañías, y las normas ecuatorianas e internacionales consisten en: a) la corrección monetaria de los estados financieros (hasta marzo 31 del 2000) no es integral y b) es optativo presentar Estado de cambios en la posición financiera o de Flujos de caja; las normas aceptan solamente éste último.

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- Conforme lo dispuesto por la NEC -17 "Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización", la Compañía procedió a realizar la conversión de sus estados financieros al 31 de marzo del 2000, la cual prevé los siguientes procedimientos: a) corrección monetaria máxima del 32.81% al 31 de marzo del 2000; b) corrección de brechas positivas al 31 de diciembre de 1999, c) corrección de brechas negativas al 31 de marzo del 2000 y d) dolarización del balance general y estado de resultados al tipo de cambio de S/. 25.000 por US \$ 1.00. Los ajustes indicados en a) y c) fueron registradas en la cuenta de pasivo diferido "Resultado por exposición a la inflación – REI" y los ajustes indicados en b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "Reexpresión monetaria".

Costos financieros y diferencia en cambio neta.- Originados por las obligaciones bancarias, y por el ajuste de activos y pasivos en US dólares hasta enero 9 del 2000; están asignados a la remodelación del Edificio Fénix, originalmente registrados en la cuenta Remodelación y adecuaciones y luego transferido a la cuenta Edificio Fénix.

**MONICERI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Cargos diferidos.- Están registrados al costo ajustado por inflación y constituyen principalmente gastos preoperacionales del proyecto "Edificio Fenix".

Reserva de capital.- Registra los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brecha al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo del 2000.

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%
2000	91%

**2. EDIFICIO FENIX**

Al 31 de diciembre del 2000, el saldo de la cuenta corresponde específicamente al costo de adquisición del edificio más gastos de remodelación acumulados desde 1997, clasificados como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Saldo a dic. 31, 1999</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajuste por reexpre. monetaria</u>	<u>Corrección monetaria hasta mzo-31 del 2000</u>	<u>Ajuste por corrección de brecha neto</u>	<u>Saldos ajustados a mzo-31-2000</u>	<u>Saldos convertidos a dic. 31, 2000</u>
							(US dólares)
							(*)
Costo de Adquisición	5.764.200			1891.338	6.709.295	14.364.833	574.593
Diferencial cambiario	46.843.182	11.732.624	0	0	0	58.575.806	2.343.032
Gastos financieros	4.576.929	2.896.204	718	1.588.048	3.479.848	12.541.745	501.670
Albañilería	2.177.006		6.831	716.556	2.689.556	5.589.949	223.598
Ascensores	1.473.010		576	483.511	1.895.996	3.853.095	154.124
Aluminio y vidrio	1.439.823		11	472.436	1.778.440	3.690.710	147.628
Dirección técnica	1.067.499		3.379	351.375	1.241.373	2.663.626	106.545
Recubrimientos	1.065.113		2.878	350.427	1.350.003	2.768.421	110.737
Sistema eléctrico y telefónico	829.921		7.515	274.778	1.033.665	2.145.879	85.835
Nivelación pisos	754.410		7.937	250.139	917.317	1.929.803	77.192
Kerámicos, azulejos y baldosas	342.473		4.885	113.974	422.552	883.884	35.355
Instalaciones sanitarias	288.141		900	94.840	355.055	738.936	29.557
Preliminares	271.984		2.171	89.955	330.853	694.963	27.799
Carpintería de madera	178.144		765	58.703	229.031	466.643	18.666
Pisos sanitarios	172.632		341	56.755	212.149	441.877	17.675
Limpieza y desalojo	147.658		474	48.605	181.348	378.085	15.123
Otros (inferior a S/. 100 millones)	292.644		14.069	100.637	381.186	788.537	31.542
<b>Total</b>	<b>67.684.769</b>	<b>14.628.828</b>	<b>53.450</b>	<b>6.942.077</b>	<b>23.207.667</b>	<b>112.516.792</b>	<b>4.500.672</b>

(\*) convertidos a la tasa de S/. 25.000 por US\$ 1,00.

En septiembre 14 del 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 Cía. Ltda. y Canteras y Equipos S. A. (nota 4) todas garantizadas con el Fideicomiso "Moniceri" constituido por el edificio Fénix; en cumplimiento del convenio, en esa misma fecha fue constituido el fideicomiso mercantil "Fénix" al cual fue transferido el edificio (excepto el sótano, planta baja y oficina No. 11 del décimo piso) estableciéndose 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 del 2001.

**MONICERI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****2. EDIFICIO FÉNIX (Continuación)**

Como consecuencia del referido convenio, en enero del 2001 el edificio fue rebajado en US\$ 3.785.288 y liquidada obligaciones más intereses normales vencidos por US\$ 1.984.842, causando pérdida por US\$ 1.800.446.

**3. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2000, representan egresos por administración y difusión del proyecto, incurridos desde 1997 y ajustados por inflación y brechas; están distribuidos como sigue:

	(US dólares)
Gastos preoperacionales:	
Administración	195.545
Ventas	27.697
Gastos de constitución	<u>443</u>
Total	<u>223.685</u>

**4. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
<u>Banco del Occidente</u>	
Seis avales a 448 días, sin intereses, vencidos desde junio 25 de 1999.	600.000
Seis avales a 539 días, sin intereses, vencidos desde junio 25 del 1999	300.000
Pagaré al 14,29% de interés anual vencido desde julio 12 de 1999	183.312
Estas operaciones están garantizadas con hipoteca abierta sobre el edificio (nota 2).	
<u>Constructora Baquerizo Cía. Ltda.</u>	
Dos pagarés del Banco del Occidente al 18% y 24% de interés anual vencidos desde septiembre 22 y agosto 14 de 1999.	437.435
<u>Canteras y Equipos S.A.</u>	
Trece avales de Banco del Occidente a 448 días sin intereses, vencidos desde junio de 1999.	<u>400.000</u>
Total	<u>1.920.747</u>

Las obligaciones con Constructora Baquerizo Cía. 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 la remodelación del edificio.

Todas estas obligaciones más los intereses acumulados fueron cancelados en enero 9 del 2001 con la entrega por dación en pago del edificio, bajo la figura de fideicomiso mercantil (nota 2).

**MONICERI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****5. PRESTAMO DEL ACCIONISTA**

Al 31 de diciembre del 2000, representa pagaré a favor del accionista Compañía South Pacific Finance Corp., a 180 días plazo con el 15% de interés anual y vencimiento en enero 27 del 2001.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2000, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Arq. José Carrión Puertas	94.771
Anticipo recibido	49.849
Impuestos por pagar	6.803
Oviedo & Asociados C.A.	<u>4.411</u>
Total	<u>155.834</u>

Cuentas por pagar, al Arq. José Carrión P., representan principalmente préstamos para cubrir gastos originados por remodelación del edificio.

**7. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2000, están constituidos por US\$ 64.096 de intereses normales, generados por las obligaciones bancarias (nota 4) vencidos desde 1999 y US\$ 57.490 por la obligación con el accionista.

**8. PASIVO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre del 2000, representa utilidad generada por corrección monetaria y ajuste de brecha negativa de activos no monetarios y patrimonio, previa conversión de los estados financieros a US dólares, conformada como sigue:

	(US dólares)
Edificio Fénix, neto	198.058
Cargos diferidos, neto	20.405
Capital social	( 48)
Reserva por revalorización del patrimonio, neto	<u>( 10.968)</u>
Total	<u>207.447</u>

La Compañía registra estos ajustes en esta cuenta, en consideración que al 31 de diciembre del 2000, no presenta estado de resultados.

**9. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2000, el capital social está constituido por 5.000 acciones al valor nominal de S/. 1.000,00 (US\$ 0,04) cada una siendo única accionista la Compañía Panameña South Pacific Finance Corp.

Al 25 de enero del 2002, el capital mínimo establecido por la Ley de Compañías es de US\$ 800, el plazo para su cumplimiento fue ampliado hasta diciembre 31 del 2002. Con motivo del aumento de capital, la Compañía cambiará la nominación de los títulos acciones a US dólares, tal como lo requiere Superintendencia de Compañías.

**MONICERI S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****10. RESERVA DE CAPITAL**

De acuerdo con NEC 17, al 31 de diciembre del 2000, representa los saldos de las cuentas "reexpresión monetaria" y "reserva por revalorización del patrimonio (RRP)", generados por el ajuste de los activos no monetarios y patrimonio por brechas al 31 de diciembre de 1999 y corrección monetaria del patrimonio, convertidos a US dólares, como sigue:

	(US dólares)
Reserva por revalorización del patrimonio	303.963
Reexpresión monetaria	<u>1.112.770</u>
Total	<u>1.416.733</u>

**11. IMPUESTO A LA RENTA**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen para todas las sociedades la tarifa del 25% de impuesto sobre las utilidades del ejercicio. Por encontrarse en etapa de preoperación, la compañía no está obligada aún al pago de impuesto a la renta, sin embargo debe presentar la declaración respectiva y actuar como agente de retención en pagos a proveedores de bienes y servicios.

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

Durante el año 2000, a más de los saldos indicados en notas 4, 5 y 6, la principal transacción con partes relacionadas constituye intereses capitalizados por US\$ 123.378.

**13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a los dispuesto en Resolución No. 96.1.4.1.003 (modificada por Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2000 (fecha de cierre) y enero 25 del 2002 (fecha del informe sobre los estados financieros) los asuntos más relevantes que afectan la presentación los estados financieros al 31 de diciembre del 2000, corresponde a lo indicado en notas 2 y 4.

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2000, las cuentas de orden por US\$ 937.435 corresponden a garantías por obligaciones con Banco del Occidente y Constructora Baquerizo.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La compañía no ha recibido observaciones sobre el control interno de los organismos de control ni auditoría externa puesto que el 2000 fue su primer año auditado.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la compañía, por tal razón no están reveladas.