

**MONICERI S. A.**

---

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

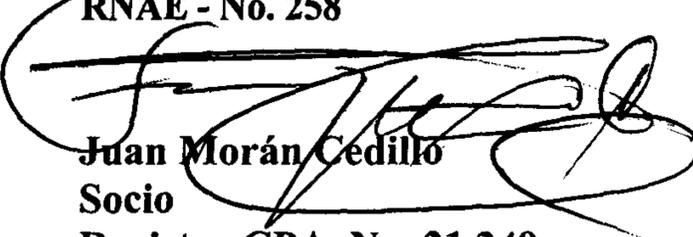
- 1 Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MONICERI S. A.**, al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio del accionista y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad 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 Al 31 de diciembre del 2001, cargos diferidos por US\$ 447.657 representan principalmente gastos preoperacionales y pérdida en transferencia de bienes, los cuales no constituyen activos realizables. El efecto de este registro sobrevaluó activos y patrimonio en el 2001 y afectó el resultado del ejercicio en el 2002.
- 4 En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2002 y 2001 del asunto 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 2002 y 2001, 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.
- 5 Como está indicado en nota 1 a los estados financieros, estos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2002, el principal activo de la compañía está constituido por el sótano, planta baja y una oficina en el Edificio Fénix, los cuales desde su remodelación, una parte ha permanecido como activo improductivo causando que sus ingresos sean insuficientes para cubrir gastos ordinarios y el efecto de la depreciación no reconocida en el 2002. Esta situación entre otras, pueden en nuestra opinión indicar que la Compañía no podría continuar como negocio en marcha. La continuidad de la Compañía como un negocio en marcha depende de que pueda utilizar totalmente sus bienes productivos a fin de obtener rentabilidad en sus operaciones o enajenar los bienes y replantear la actividad de la Compañía.

L. de Garaycoa 821 y 9 Octubre • Telfs.: 2309403 - 2569327 - 2305888 • Fax: 2569319 • E-mail: jmoran@telconet.net - Guayaquil  
Av. Colón No. 1643 y 9 de Octubre, 3er. Piso, Of 3 Edif. Freile • Telefax: 2222088 - 2524575 • E-mail: hlbmoran@uio.telconet.net - Quito  
Gran Colombia 7-39 • Telf.: 842059 • Telefax: 844542 • E-mail: hlbcuenc@etapaonline.net.ec - Cuenca

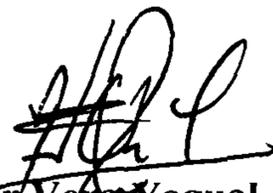
- 6 De acuerdo con Resolución SRI 1071 publicada en el R.O. 740 de enero 8 del 2003, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2002, deberá presentarse por separado hasta mayo 31 del 2003, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI a las sociedades sujetas a auditoría externa.



**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 28 del 2003  
abril 22 del 2003 (notas 5, 6 y 9)

**MONICERI S. A.****BALANCES GENERALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>NOTAS</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
		(US dólares)	
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
Efectivo	2	1.866 ✓	0
Cuentas por cobrar	3	3.174 ✓	173.675
Edificio Fenix	4	794.818 ✓	734.818
Activo fijo		454 ✓	505
Cargos diferidos	5	<u>0 ✓</u>	<u>447.657</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>800.312</u>	<u>1.356.655</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
Préstamo del Accionista	6	788.547	1.144.101
Cuentas por pagar	7	4.799	130.964
Intereses acumulados por pagar	8	0	72.711
Pasivo diferido		0	2.679
Valores en garantía		<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>799.346</u>	<u>1.356.455</u>
<b><u>PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</u></b>			
Capital social	9	800	200
Aporte para futura capitalización	9	445.000	0
Resultado del ejercicio		<u>( 444.834)</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u>966</u>	<u>200</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DEL ACCIONISTA</b>		<u>800.312</u>	<u>1.356.655</u>

Lcda. Pilar Llaguno Ruíz  
Gerente General

Sr. Felix Salazar Avilés  
Contador

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S.A.ESTADO DE RESULTADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002

	<u>NOTAS</u>	<u>2002</u>
		(US dólares)
Ingresos por concesiones	10	<u>32.143</u>
Gastos de administración	11	18.781
Amortización y depreciación	12	<u>298.002</u>
Subtotal		<u>316.783</u>
PERDIDA OPERACIONAL		( 284.640)
Pérdida en dación por pago, diferida		<u>( 160.194)</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		<u>( 444.834)</u>

---

Lcda. Pilar Llaguno Ruíz  
Gerente General

---

Sr. Felix Salazar Avilés  
Contador

---

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 2001 Y 2002**

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futura capitalización</u>	<u>Resultado del período</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)			
Saldos a diciembre 31, 2000	200	1.416.733	0	1.416.933
Compensación de pérdida en dación por pago	_____	( 1.416.733)	_____	(1.416.733)
Saldos a diciembre 31, 2001	200	0		200
Aumento de Capital	600			600
Compensación de crédito para futuro aumento de capital		445.000		445.000
Pérdida del ejercicio	_____	_____	( 444.834)	(444.834)
Saldo a diciembre 31, 2002	<u>800</u>	<u>445.000</u>	<u>( 444.834)</u>	<u>966</u>

\_\_\_\_\_  
Lcda. Pilar Llaguno Ruíz  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Sr. Felix Salazar Avilés  
Contador

Ver notas a los estados financieros

**MONICERI S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(US dólares)	
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	32.143	8.679
Efectivo pagado a proveedores y otros	( 46.929)	( 83.572)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	( 14.786)	( 74.893)
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>		
Efectivo pagado por remodelación de edificio	0	( 19.434)
Efectivo pagado por adquisición de activos fijos	0	( 505)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	0	( 19.939)
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Aumento de capital	600	0
Préstamo recibido	16.052	94.832
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	16.652	94.832
Aumento neto de efectivo	1.866	0
Efectivo al inicio del período	0	0
Efectivo al final del período	<u>1.866</u>	<u>0</u>

\_\_\_\_\_  
Lcda. Pilar Llaguno Ruíz  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
Sr. Felix Salazar Avilés  
Contador

Ver notas a los estados financieros

MONICERI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO  
 CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO  
 UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(US dólares)	
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	( 444.834)	0
<i>Partidas que no generan desembolsos:</i>		
Depreciaciones y amortizaciones	160.194	0
Pérdida en dación por pago diferida	<u>298.002</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambios en el capital de trabajo</b>	13.362	0
<i>Aumento en cuentas por cobrar</i>	( 11.612)	( 49.145)
<i>Aumento en cargos diferidos</i>	0	( 832)
<i>Disminución en anticipo de clientes</i>	( 16.536)	0
<i>Disminución en cuentas por pagar</i>	0	( 33.595)
<i>Aumento en pasivo diferido y valores en garantía</i>	<u>0</u>	<u>8.679</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>( 14.786)</u>	<u>( 74.893)</u>

\_\_\_\_\_  
 Lcda. Pilar Llaguno Ruíz  
 Gerente General

\_\_\_\_\_  
 Sr. Felix Salazar Avilés  
 Contador

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**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.

Operaciones.- Los estados financieros adjuntos, fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Desde febrero del 2001, la Compañía dispone únicamente del sótano, un local comercial en la planta baja y una oficina en el nivel 11 del Edificio Fénix, ubicado en la ciudad de Guayaquil. ~~A partir del año 2002, el local comercial fue arrendado y genera ingreso anual del 4% sobre el costo registrado de los inmuebles que no es suficiente para cubrir los gastos ordinarios y la depreciación no reconocida en el 2002.~~ Debido a que el edificio está bajo el control de la AGD, no ha sido conformada una Administración, encontrándose los niveles 1 al 11 del edificio completamente vacíos, lo que dificulta el alquiler o venta de la oficina. La situación descrita puede indicar que la Compañía no podría continuar como un negocio en marcha. La continuidad de la Compañía como negocio en marcha depende de que pueda explotar todos sus bienes o enajenarlos y dar una nueva actividad a la Compañía.

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.

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

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>
1998	43%
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9%

**2. EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2002, está constituido como sigue:

	(US dólares)
Bancos	1.256
Caja	<u>610</u>
Total	<u>1.866</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**2. EFECTIVO: (continuación)**

El valor de caja incluye US\$ 600 correspondientes a efectivo recibido para aumento del capital de la compañía.

**3. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2002, están constituidas como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(US dólares)	
Anticipo a proveedores y otros	3.000	53.600
Impuestos anticipados	174	75
South Pacific Finance Corp.	<u>0</u>	<u>120.000</u>
Total	<u>3.174</u>	<u>173.675</u>

En enero 22 del 2002, fue compensada cuenta por cobrar de South Pacific Finance Corp. con la obligación con esta compañía (nota 6).

**4. EDIFICIO FENIX**

Durante los años 2002 y 2001, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(US dólares)	
Saldos al inicio del año	734.818	4.500.672
Adiciones	60.000	19.434
Dación en pago en Banco del Occidente	<u>          </u>	<u>( 3.785.288)</u>
Saldos al final del año	<u>794.818</u>	<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 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) fue registrada en cargos diferidos y fue transferida a gastos en el año 2002 (nota 5). 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 2002 y 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\$ 1.049,99 y US\$ 970.70, respectivamente.

**5. CARGOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre del 2001, representan principalmente gastos por administración y difusión del proyecto "Edificio Fénix", incurridos desde 1997, ajustados por inflación y brechas por US\$ 102.371, gastos financieros por US\$ 184.795 y pérdidas por dación en pago diferidas de US\$ 160.491, los cuales, por disposición de la accionista, fueron enviadas totalmente a gastos en el 2002 (nota 12).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

**6. PRESTAMO DEL ACCIONISTA**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, representa pagaré a favor de la accionista South Pacific Finance Corp., a 180 días plazo que generó 15% de interés anual hasta diciembre 31 del 2001, con vencimiento en julio 21 del 2002 y enero 22 del 2002, respectivamente.

El movimiento de esta cuenta en el año 2002 fue como sigue:

	(US dólares)
Saldo al 31 de diciembre del 2001	1.144.101
Capitalización de intereses	83.198
Transferencia de obligación con Brickell Bristol Corp. (nota 7)	128.361
Compensación con cuentas por cobrar (nota 3)	( 122.113)
Transferencia a aportes para futura capitalización (nota 9)	( 445.000)
Saldo al 31 de diciembre del 2002	<u>788.547</u>

**7. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2002 y 2001, están compuestas como sigue:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
	(US dólares)	
Oviedo & Asociados C.A.	4.411	4.411
Anticipo de clientes	388	0
Brickell Bristol Corp.	0	109.630
Impuestos por pagar	<u>0</u>	<u>16.923</u>
Total	<u>4.799</u>	<u>130.964</u>

La cuenta por pagar a Brickell Bristol Corp. en el 2001, representa principalmente préstamos para cubrir gastos originados por remodelación de edificio. Durante el año 2002 fue incrementada en US\$ 18.731 y al 30 de diciembre, transferida al accionista (nota 6).

**8. INTERESES ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2001, constituyen intereses generados por la obligación con la accionista, los mismos que fueron capitalizados. A partir de enero del 2002, por resolución de Junta General de Accionistas de abril 4 del 2002, la obligación no genera intereses.

**9. CAPITAL SOCIAL Y APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION**

Mediante Resolución del Intendente de Compañías de Guayaquil No. 02-G-DIC-8666 inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 18 del 2002, el capital autorizado de la Compañía fue fijado en US\$ 1.600 y el suscrito y pagado en US\$ 800 constituido por 800 acciones de US\$ 1,00 cada una pertenecientes a la Compañía panameña South Pacific Finance Corp.

Por autorización de la accionista, en diciembre 30 del 2002 fue compensada parcialmente la obligación (nota 6) contra un aporte para futuro aumento de capital por US\$ 445.000.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

---

**10. CONCESIONES**

Durante el año 2002 sus acumulaciones representan ingresos por alquiler de local comercial los mismos que cubren los gastos administrativos que genera la actividad de la compañía.

**11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Durante el año 2002 sus acumulaciones están representadas como sigue:

	(US dólares)
Impuestos y contribuciones	11.013
Honorarios Profesionales	7.292
Varios	<u>476</u>
Total	<u>18.781</u>

Contribuciones incluye pago a Superintendencia de Compañías por los ejercicios 2000 y 2001 e intereses de mora por US\$ 7.197.

**12. AMORTIZACIÓN Y DEPRECIACION**

Durante el año 2002 sus acumulaciones están representadas como sigue:

	(US dólares)
Amortizaciones	297.951
Depreciación	<u>51</u>
Total	<u>298.002</u>

**13. 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. Desde su constitución hasta el 28 de enero del 2003, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

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

Durante el año 2002, a más de lo indicado en notas 3, 6 y 8, la principal transacción con partes relacionadas constituyen intereses capitalizados por US\$ 10.488.

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

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 del Suplemento R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001**

---

**15. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:  
(continuación)**

Eventos posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2001 (fecha de cierre) y enero 28 del 2002 (fecha del informe sobre los estados financieros), consideramos que no han existido eventos que pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2002.

Activos, pasivos contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2002, no existen activos, pasivos contingentes ni cuentas de orden.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La compañía ha cumplido sustancialmente con las observaciones sobre el control interno de auditoría externa del año 2001.

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.

---