

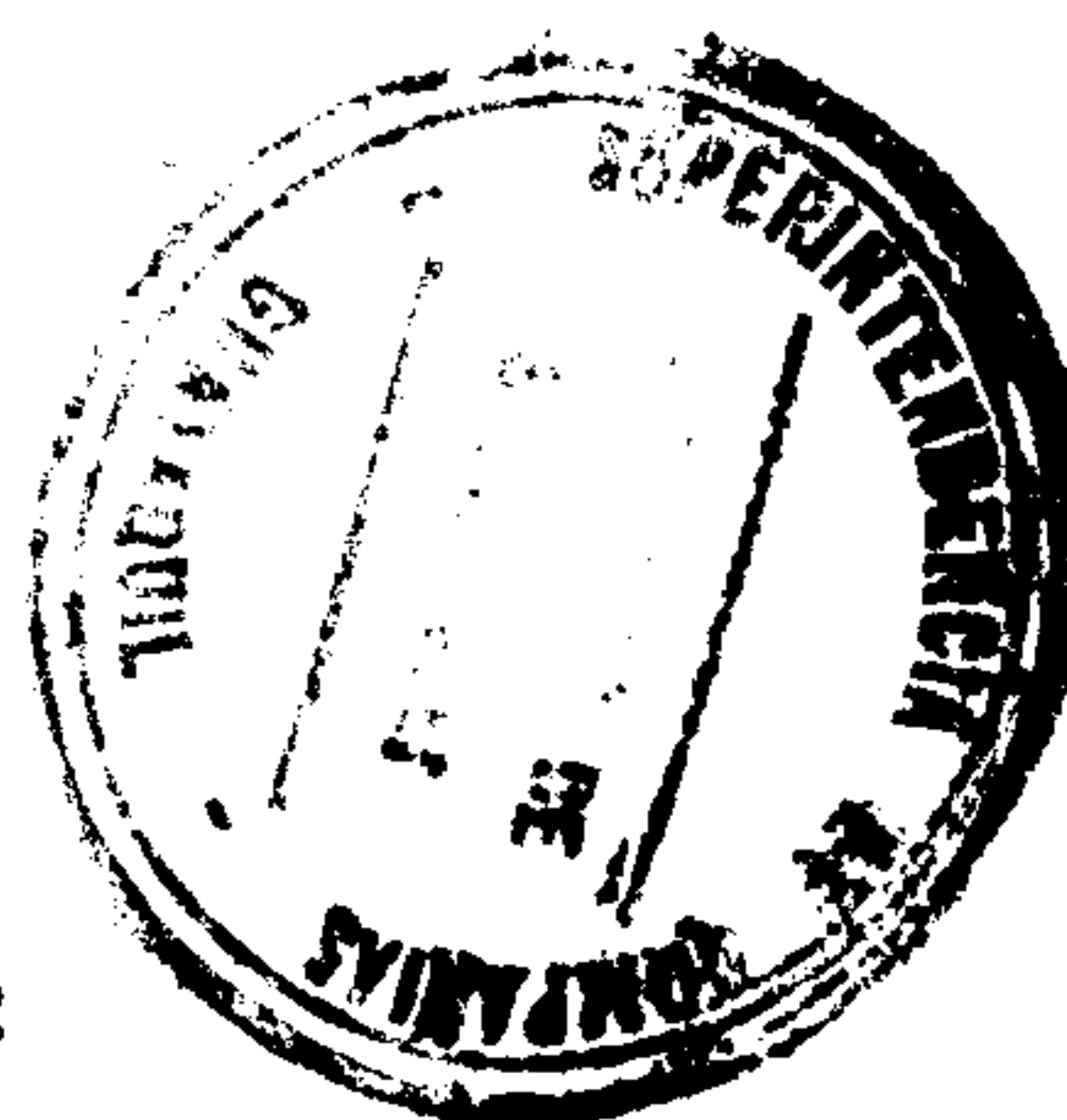
COSTACENTRO C. LTDA.

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



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes



29 ABR 1999

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Socios de
COSTACENTRO C. LTDA.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **COSTACENTRO C. LTDA.**, al 31 de diciembre de 1998 y el correspondiente estado de flujo de caja por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la auditoría efectuada.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener razonable seguridad de que los estados financieros estén libres de incorrectas presentaciones significativas. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenten los importes y revelaciones en los estados financieros. También incluye evaluar los principios de contabilidad usados y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. La Compañía fue constituida el 8 de mayo de 1998 y durante el ejercicio económico 1998 su actividad estuvo limitada a la adquisición y adecuación de un terreno de 84.496 metros ubicado en el Km. 12 vía Guayaquil – Salinas, financiado por una compañía relacionada y sus accionistas, el mismo que será utilizado para el desarrollo de un futuro proyecto inmobiliario; consecuentemente al 31 de diciembre de 1998, la compañía no tuvo resultados de operaciones ni evolución en su patrimonio.
4. En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Costacentro C. Ltda., al 31 de diciembre de 1998 y el estado de flujo de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.

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

Juan Morán Cedillo
Socio
Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, abril 20 de 1999

COSTACENTRO C. LTDA.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
<u>ACTIVO</u>		
CAJA		50.000
TERRENO Y ADECUACIONES	2	7.348.276
CARGOS DIFERIDOS		<u>5.370</u>
TOTAL ACTIVO		<u>7.403.646</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
<u>PASIVO</u>		
Cuentas por pagar:	3	
Compañía relacionada		3.636.397
Accionista		1.672.762
Préstamos a largo plazo	4	<u>2.044.487</u>
TOTAL PASIVO		<u>7.353.646</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
Capital social	5	<u>50.000</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>50.000</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>7.403.646</u>

Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA – METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

(sucres en miles)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDAD DE OPERACION:

Cargos diferidos, constitución (5.370)

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (5.370)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE INVERSION:

Pagos por compra de terreno, adecuaciones y gastos legales (7.348.276)

Efectivo neto utilizado por actividades de inversión (7.348.276)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos recibidos de compañía relacionada y accionistas 7.353.646

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento 7.353.656

Saldo neto de efectivo 0

Efectivo al principio del período (constitución) 50.000

Efectivo al final del período 50.000

Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Costacentro C. Ltda.- (La Compañía) fue constituida en Guayaquil el 18 de mayo de 1998 e inscrita en Registro Mercantil el 20 de mayo del mismo año. Su objeto social está relacionado con la compra, venta, corretaje, permuta, agenciamiento, concesión y aprovechamiento de bienes inmuebles y su actividad principal será la administración de bienes inmuebles. Durante el año 1998, la Compañía no estuvo en operaciones, su actividad estuvo limitada a la compra y adecuación del terreno mencionado en la nota 2.

Principios contables ecuatorianos.- La compañía mantiene sus registros contables en sucres (S/.), de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, emitidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, los que son utilizados en la preparación de los estados financieros. Las notas adjuntas, resumen tales principios y su aplicación a los estados financieros.

Moneda extranjera.- Al 31 de diciembre de 1998, los pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de cierre de S/. 6.878 por US\$ 1.00. Al 20 de abril de 1999 el tipo de cambio es de S/. 9.140 por US\$1.00.

Terreno.- Está contabilizado al costo más adecuaciones y mejoras importantes, los ajustes del diferencial cambiario fueron capitalizados al costo del terreno más intereses por obligación bancaria realizada a través de compañía relacionada Almacenes De Prati.

Corrección monetaria de estados financieros.- En consideración a la reciente constitución de la compañía, el ajuste del pasivo en moneda extranjera con cargo a terrenos fue el principal procedimiento relevante aplicable al proceso de corrección monetaria. Las demás cuentas no requirieron ajuste por inflación.

De acuerdo con la Ley 98-17 a partir de enero de 1999 el ajuste a los estados financieros será integral, incluyendo el estado de resultados.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- En 1998, la disminución del poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue del 43%.

Impuesto a la renta.- Durante el año 1998, la compañía no causa impuesto a la renta. A partir de enero de 1999, todas las empresas estarán expuestas al impuesto del 1% a la circulación de capitales.

Reserva legal.- Las compañías limitadas deben apropiar el 5% de la utilidad neta hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado.

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****2. TERRENO Y ADECUACIONES**

Al 31 de diciembre de 1998, constituye compra de terreno por US\$ 944.455 ubicado en Km. 12 vía Guayaquil – Salinas, realizada a los señores Vidal Maspons por una área de 84.496,60 mts.², el mismo que fue financiado con préstamo de una compañía relacionada y sus accionistas. Adicionalmente incluye gastos por adecuaciones y mejoras por S/. 92 millones las cuales fueron realizadas por Almacenes De Prati S.A.

Al 31 de diciembre de 1998, la cuenta terrenos incluye la capitalización de diferencial cambiario por S/. 670 millones e intereses financieros por S/. 90 millones.

El referido terreno se encuentra hipotecado a favor del Banco Popular por préstamo de US\$ 404.000 efectuado por Almacenes De Prati S.A., para la financiación del bien.

3. CUENTAS POR PAGAR

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

	Incluye <u>US dólares</u>	(sucres en miles)
Compañía relacionada:		
Almacenes De Prati S.A. (sucres y US\$)	521.081	3.636.397
Accionista:		
José De Prati (en US\$)	<u>243.205</u>	<u>1.672.762</u>
Total	<u>764.286</u>	<u>5.309.159</u>

Compañía relacionada Almacenes de Prati S.A., constituye préstamo bancario en US dólares por US\$ 404.000 financiado con el Banco Popular para la compra del terreno, incluye intereses por US\$ 19.335 más gastos de adecuaciones y mejoras. Cuenta por pagar – accionista, no incluye intereses ni tiene fecha específica de vencimiento.

4. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 1998, están constituidos por préstamos en US dólares como sigue:

	Incluye <u>US dólares</u>	(sucres en miles)
Sra. Alda de Prati Cavanna	243.205	1.672.764
Sra. María Teresa de Vilaseca	<u>54.045</u>	<u>371.722</u>
Total	<u>297.250</u>	<u>2.044.486</u>

Estos préstamos fueron otorgados para financiar la compra del terreno, los mismos que no generan intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998****5. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la Compañía está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de S/. 10.000 cada una y distribuido como sigue:

<u>Socios</u>	<u>Capital</u> (sucres en miles)	<u>Participación</u> (%)
Sr. José De Prati Cavanna	30.000	60
Sr. Mario Borges De Prati	10.000	20
Sr. Aldo Borges De Prati	<u>10.000</u>	<u>20</u>
Total	<u>50.000</u>	<u>100</u>

6. IMPUESTO A LA RENTA

La declaración de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio económico 1998, que incluye solamente cifras de balance general, fue debidamente presentada y sellada en marzo 31 de 1999.

7. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 1998, la posición en moneda extranjera de las cuentas de balance general se presenta como sigue:

	(US dólares)
ACTIVOS	<u>0</u>
PASIVOS:	
Cuentas por pagar, compañía relacionada y accionista	764.286
Préstamos a largo plazo	<u>297.250</u>
Total posición neta pasiva	<u>1.061.536</u>

8. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.003 (modificada por Resolución No. 96.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo y contingente.- Al 31 de diciembre de 1998, no existen pasivos contingentes ni cuentas de orden.

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1998**

**8. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:
(continuación).**

Transacciones con partes relacionadas.- Reportadas en nota (2, 3 y 4).

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 de 1998 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 20 de 1999 (fecha del dictamen), no han existido eventos importantes que afecten a la compañía y que ameriten ser revelados. Sin embargo en marzo 11 de 1999, mediante Decreto Ejecutivo No. 685 se congelaron por 366 días los depósitos y obligaciones bancarias, situación que afecta el entorno general de los negocios en el país y consecuentemente el proyecto inmobiliario previsto por Costacentro C. Ltda.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 1998, hemos dado cumplimiento a la recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno presentadas por auditoría externa.

Las otras disposiciones 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.
