

COSTACENTRO C. LTDA.

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

HLB**Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.**

Auditores Independientes

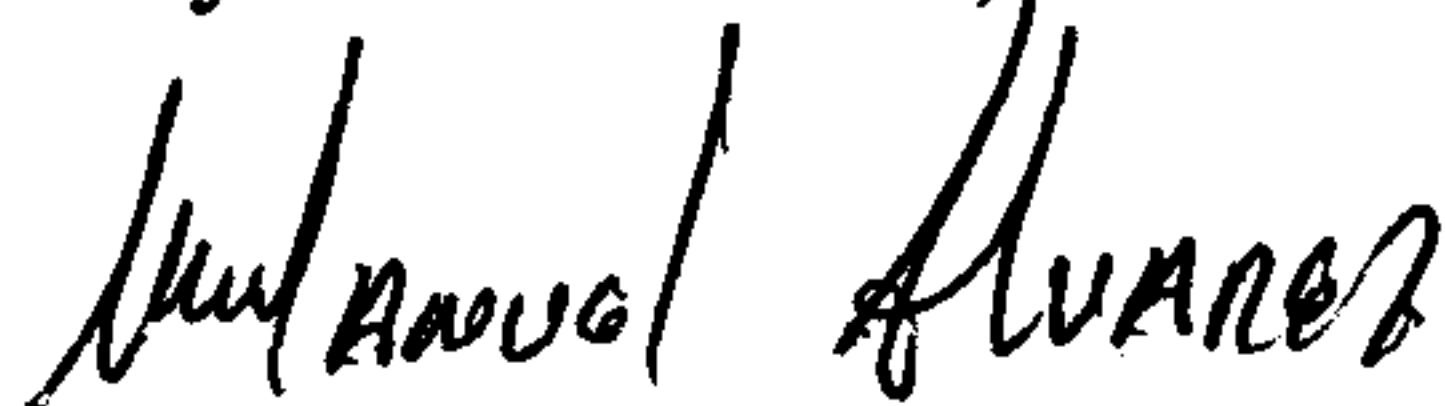
Guayaquil, mayo 30 del 2000

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.

De nuestras consideraciones:

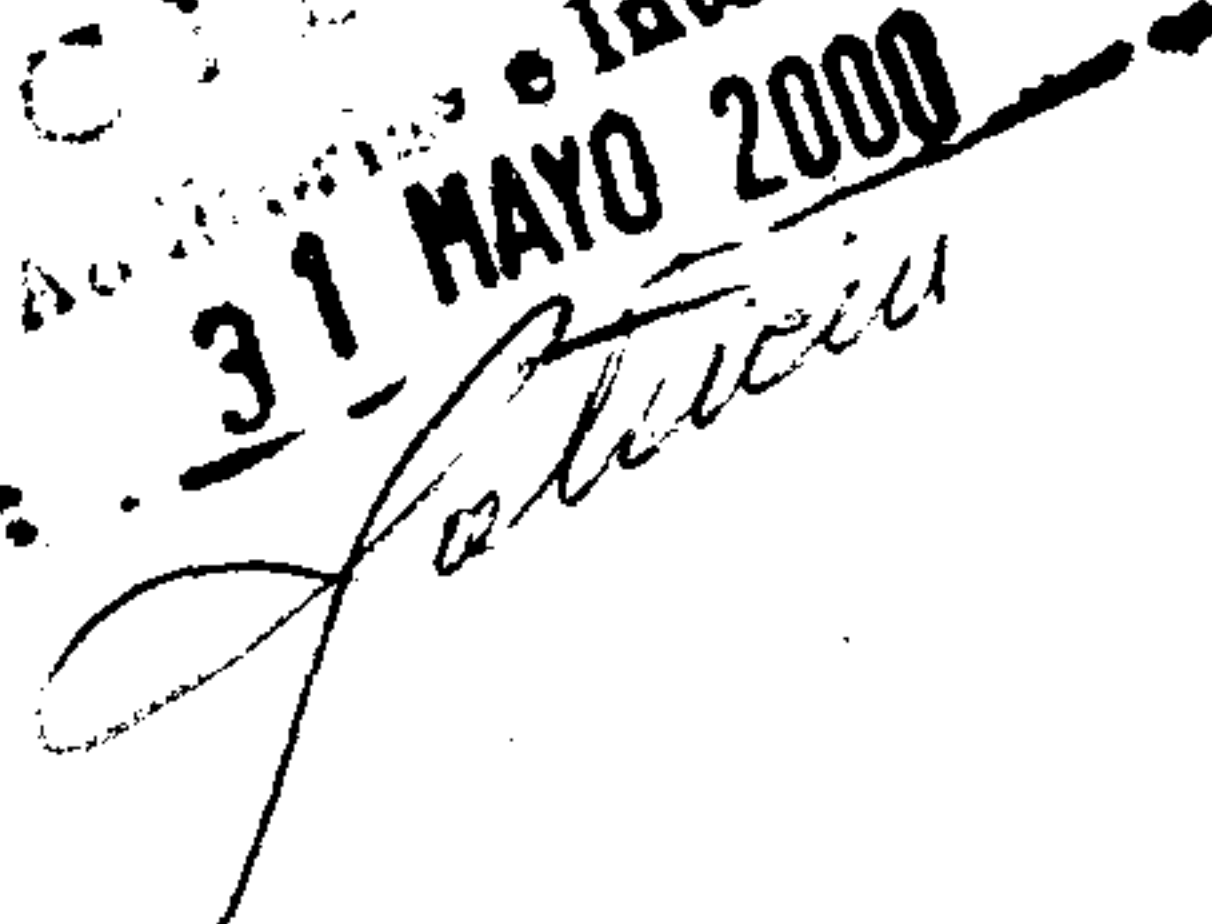
En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 10, 2do. Inciso Art (7) de la Ley 58 reformativa de la Ley de Compañías, cumplimos con nuestra obligación de enviarles un ejemplar de los estados financieros auditados de **COSTACENTRO C. LTDA.**; expediente No. 2938098 por el año terminado el 31 de diciembre de 1999.

Muy Atentamente,

Ing. Manuel Alvarez Bernita
Supervisor

MA/la

I. C. I. G.
FECHA INGRESO 30 MAYO 2000
FECHA DESPACHO 31 MAYO 2000
DESTINO _____
FIRMA _____

RECIBIDO
Control de Auditorías e Intervención
FECHA: 31 MAYO 2000




Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

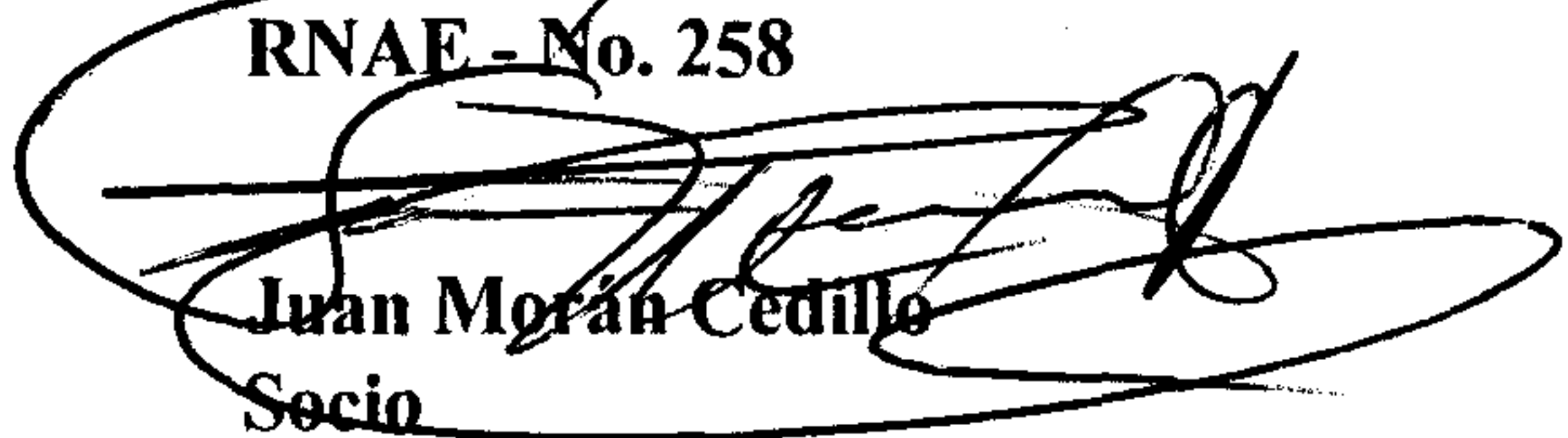
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**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 1999 y el correspondiente estado de cambios en la posición financiera 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. Desde su constitución hasta diciembre 31 de 1999, la Compañía no presenta resultados de operaciones en razón que su actividad está 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 1999, 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 1999 y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad y disposiciones establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.
5. El Gobierno Nacional en enero 9 del 2000 anunció la adopción del esquema de dolarización de la economía del país, fijando como relación de tipo de cambio S/.25.000 por US\$ 1,00. En febrero 29 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador que entre otros aspectos establece en la Disposición Transitoria Séptima que las sociedades efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a US dólares de conformidad con la norma ecuatoriana de contabilidad promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencias de Bancos y Compañías en marzo 31 del 2000.

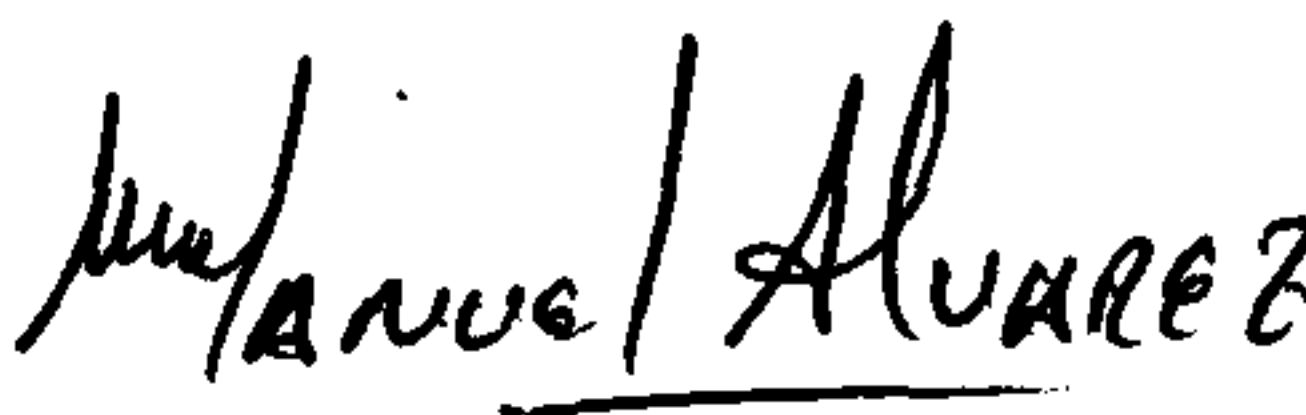

CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.

RNAE - No. 258


Juan Morán Cedillo
Socio

Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, abril 26 del 2000


Manuel Alvarez Bernita

Supervisor

Registro Ing. Com. No. 0.2655

COSTACENTRO C. LTDA.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

	<u>NOTAS</u>	(sucres en miles)
<u>ACTIVO</u>		
CAJA		50.000
TERRENO Y ADECUACIONES	2	23.167.036
CARGOS DIFERIDOS		<u>54.242</u>
TOTAL ACTIVO		<u>23.271.278</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
<u>PASIVO</u>		
Cuentas por pagar:	3	
Compañía relacionada		11.877.128
Accionista		5.104.873
Préstamos a largo plazo	4	<u>6.239.277</u>
TOTAL PASIVO		<u>23.221.278</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>23.271.278</u>

Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA (VARIACIONES)**
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

(sucres en miles)

VARIACIONES ACTIVOS:

Aumento en cuentas por pagar compañía relacionada	8.240.731
Aumento en cuentas por pagar accionistas	3.432.111
Aumento en préstamos a largo plazo	<u>4.194.790</u>

Total variaciones 15.867.632

VARIACIONES PASIVOS:

Aumento en terreno y adecuaciones	15.818.750
Aumento en cargos diferidos	<u>48.882</u>

Total variaciones 15.867.632

Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

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 los años 1998 y 1999, la Compañía no estuvo en operaciones, su actividad estuvo limitada a la legalización y adecuación del terreno mencionado en la nota 2.

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en sucres, de acuerdo con disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, disposiciones de Superintendencia de Compañías, normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's (1 al 15) las que son utilizados en la preparación de los estados financieros.

Estado de cambios en la posición financiera.- Debido a que durante 1999 no hubo movimiento de caja, fue preparado este estado cuyas variaciones son solo contables.

Moneda extranjera.- Al 31 de diciembre de 1999, los pasivos en moneda extranjera están registrados al tipo de cambio de cierre de S/. 20.990 por US\$ 1.00. Al 26 de abril del 2000 el tipo de cambio es de S/. 25.000 por US\$1.00.

Terreno.- Está contabilizado al costo más adecuaciones y mejoras importantes, los ajustes por diferencial cambiario de las obligaciones contraídas para su adquisición 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.- El principal procedimiento relevante aplicable al proceso de corrección monetaria fue el ajuste del pasivo en moneda extranjera con cargo a terrenos.

Conforme a Ley 99-41 de noviembre 18 de 1999 y NEC 17, para el año 2000, el efecto de la corrección monetaria será registrada en cuenta de resultados denominada "Resultado por exposición a la inflación".

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- Los cambios en el 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 como sigue:

<u>Año</u>	<u>Inflación</u>
1998	43%
1999	61%

Impuesto a la renta.- Durante el año 1999, la Compañía no causó impuesto a la renta sin embargo para todas las Compañías, el impuesto a la circulación de capitales se mantiene vigente a la tasa del 0.8%.

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

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

2. TERRENO Y ADECUACIONES

Al 31 de diciembre de 1999, constituye 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. Durante 1999 la Compañía capitalizó diferencial cambiario por S/. 15.267 millones e intereses financieros por S/. 552 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 1999, están constituidas como sigue:

	Incluye <u>US dólares</u>	(sucres en miles)
Compañía relacionada:		
Almacenes De Prati S.A. (sucres y US\$)	574.679	11.877.128
Accionista:		
José De Prati (en US\$)	<u>243.205</u>	<u>5.104.873</u>
Total	<u>817.884</u>	<u>16.982.001</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\$ 64.453 (US\$ 19.335 por 1998 y US\$ 45.118 por 1999) 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 1999, están constituidos por préstamos en US dólares como sigue:

	Incluye <u>US dólares</u>	(sucres en miles)
Sra. Alda de Prati Cavanna	243.205	5.104.873
Sra. María Teresa de Vilaseca	<u>54.045</u>	<u>1.134.404</u>
Total	<u>297.250</u>	<u>6.239.277</u>

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

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999****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>	<u>Participación</u>
	(sucres en miles)	(%)
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><u>50.000</u></u>	<u><u>100</u></u>

6. POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre de 1999, 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	817.884
Préstamos a largo plazo	<u>297.250</u>
Total posición neta pasiva	<u><u>1.115.134</u></u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

La declaración de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal de abril a diciembre de 1999, que incluye solamente cifras de balance general, fue debidamente presentada y sellada en febrero 25 del 2000.

8. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

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:

Activo, pasivo, contingente y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 1999, no existen tales cuentas.

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

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**

**8. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
(Continuación)**

Eventos posteriores.- El Gobierno Nacional en enero 9 del 2000 anunció la adopción del esquema de dolarización de la economía del país, fijando como relación de tipo de cambio S/.25.000 por US\$ 1,00. En febrero 29 del 2000, el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador que entre otros aspectos establece en la Disposición Transitoria Séptima que las sociedades efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a US dólares de conformidad con la norma ecuatoriana de contabilidad promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencias de Bancos y Compañías en marzo 31 del 2000.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar observaciones de control interno por parte de auditoría externa.

Las 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.
