

COSTACENTRO C. LTDA.

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



24 ARR. 2001



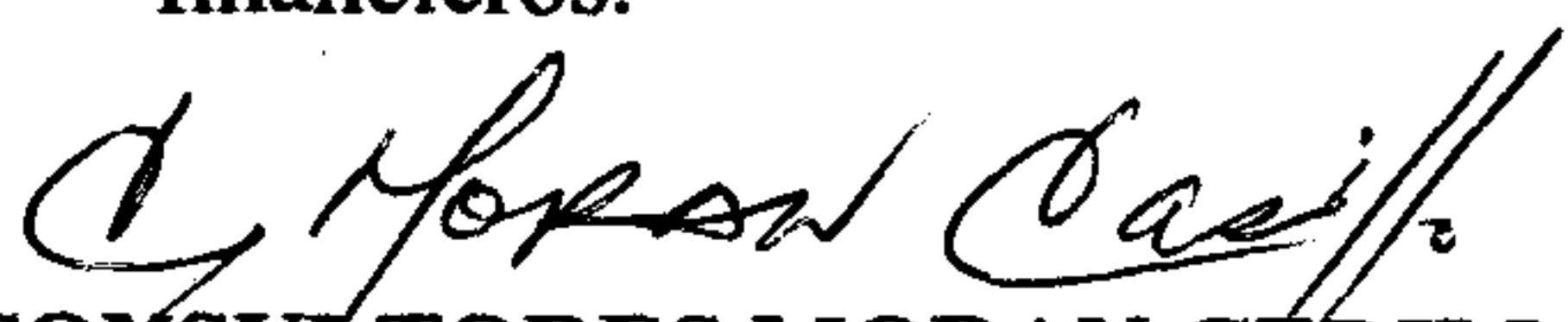
Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

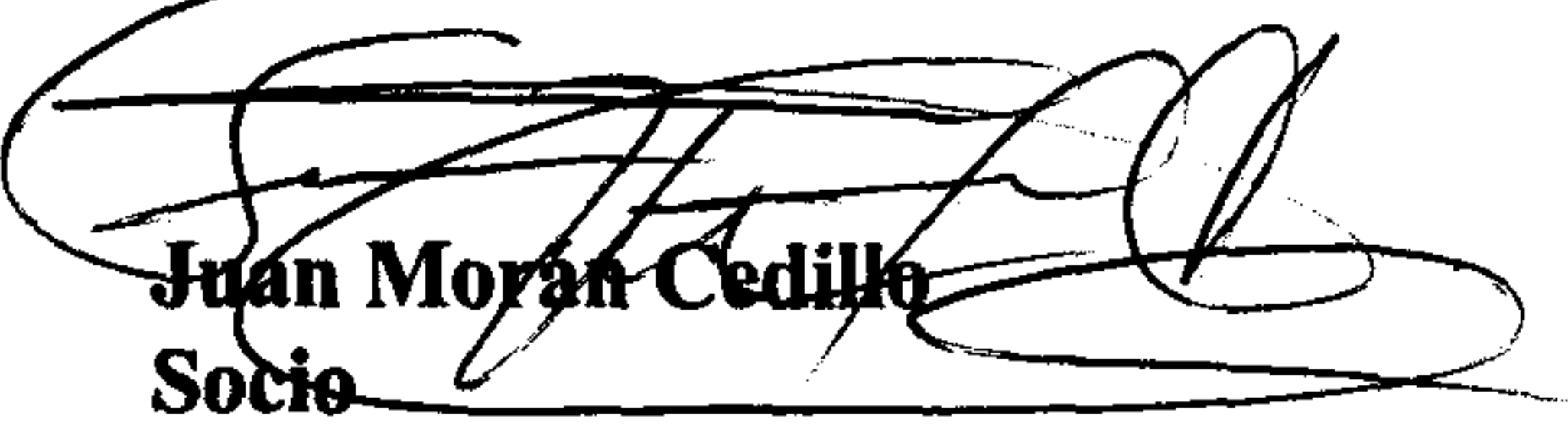
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**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 del 2000 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 del 2000, la Compañía no ha presentado resultados de operaciones en razón que 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 del 2000 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 del 2000 y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad y disposiciones contables establecidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Al 31 de marzo del 2000, fue establecida la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares según NEC 17; la utilidad neta resultante de la aplicación de ésta norma fue de US\$ 96. Conforme a resolución de Superintendencia de Compañías, ciertas cuentas del balance general al 31 de diciembre de 1999 de **COSTACENTRO C. LTDA.**, también fueron reexpresadas retroactivamente en base a la referida norma contable con el objeto de determinar los saldos iniciales para preparar el estado de cambios en la posición financiera y varias notas a los estados financieros.

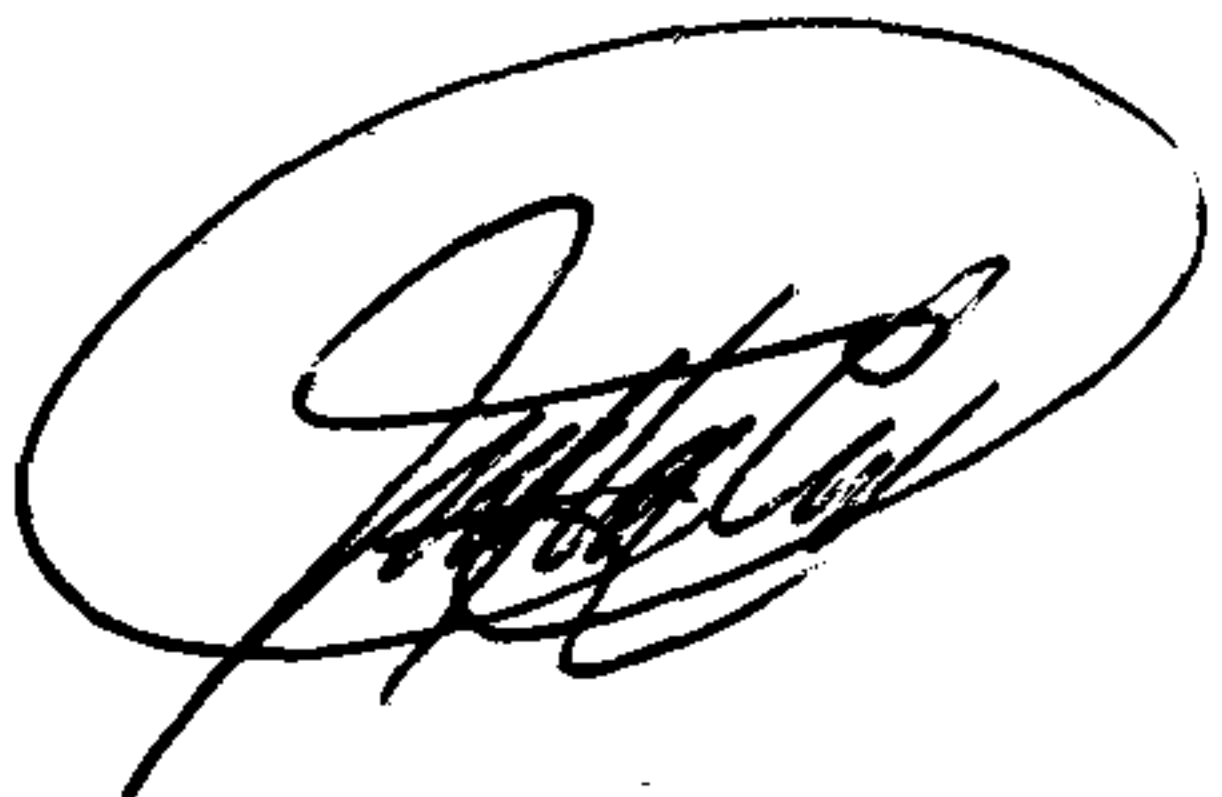

CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.

RNAE - No. 258


Juan Morán Cedillo
Socio

Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, marzo 28 del 2001


Javier León Cruz
Auditor a cargo

Registro CBA No. 033654

COSTACENTRO C. LTDA.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<u>ACTIVO</u>		
CAJA		2.000
TERRENO Y ADECUACIONES	2	1.152.059
CARGOS DIFERIDOS		<u>8.707</u>
TOTAL ACTIVO		<u>1.162.766</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
<u>PASIVO</u>		
Cuentas por pagar:	3	
Compañía relacionada		618.349
Accionista		243.205
Préstamos a largo plazo	4	<u>297.250</u>
TOTAL PASIVO		<u>1.158.804</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
Capital social	5	2.000
Capital adicional	6	1.866
Resultado por exposición a la inflación		<u>96</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.962</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1.162.766</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 DEL 2000**

(US dólares)

VARIACIONES ACTIVOS

Aumento en terreno y adecuaciones	225.378
Aumento en cargos diferidos, neto	<u>4.575</u>
Total variaciones	<u><u>229.953</u></u>

VARIACIONES PASIVOS

Aumento en cuentas por pagar compañía relacionada	143.264
Aumento en cuentas por pagar accionistas	39.010
Aumento en préstamos a largo plazo	<u>47.679</u>
Total variaciones	<u><u>229.953</u></u>

Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

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, 1999 y 2000, 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.- Hasta el 31 de marzo del 2000 (antes de la dolarización) la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres, 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 estados financieros.

Conversión de estados financieros de sucres a US dólares.- Conforme a 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 al tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$ 1.00. En razón de no contar con estado de resultados los ajustes a) y c) fueron registrados directamente en el patrimonio en la cuenta "Resultado por Exposición a la Inflación".

Resultados por exposición a la inflación- REI.- Surge al registrar la corrección monetaria al 31 de marzo del 2000 y la corrección de brechas negativas a esa misma fecha.

Capital adicional.- Desde marzo 31 dl 2000 registra la transferencia de los saldos de las cuentas reexpresión monetaria y reserva por revalorización del patrimonio.

Estado de cambios en la posición financiera.- Debido a que durante el año 2000 no hubo movimiento de caja, fue preparado este estado cuyas variaciones son solo contables.

Terreno.- Está contabilizado al costo más adecuaciones y mejoras importantes, los ajustes por diferencial cambiario originadas durante el 1 y 9 de enero del 2000 por las obligaciones contraídas para su adquisición fueron capitalizados al costo del terreno así como los respectivos intereses por obligación bancaria realizada a través de compañía relacionada Almacenes De Prati.

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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	43,00%
1999	60,70%
2000	91,00%

Impuesto a la renta.- Durante el año 2000 y desde su constitución, la Compañía no tuvo actividades y por tanto no causó impuesto a la renta.

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 del 2000, 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 bancario a través de Almacenes De Prati S.A. y de sus accionistas; incluye gastos por adecuaciones y mejoras por US\$ 4.043.

Hasta diciembre 31 de 1999, la Compañía capitalizó intereses financieros por S/. 651 millones (US\$ 61.950) y diferencia en cambio por aproximadamente S/. 17.500 millones. En el año 2000 los intereses fueron de US\$ 31.996 y el diferencial cambiario dolarizado US\$ 193.378.

En consideración a que el costo del terreno está actualizado con la capitalización del costo de intereses más diferencia en cambio, no fue necesario aplicar la reexpresión requerida por la NEC 17; obviamente, los valores en US dólares aquí anotados difieren con el procedimiento de conversión a S/. 25.000 según NEC 17, como sigue:

	(sucres en miles)	(US dólares)
Saldo al 31 de diciembre de 1999	23.167.036	926.681
Diferencia en cambio por obligaciones	4.834.456	193.378
Intereses por obligaciones	279.000	11.160
Adecuaciones	<u>76</u>	<u>4</u>
Saldos al 31 de marzo del 2000 según NEC 17	<u>28.280.568</u>	1.131.223
Intereses por obligación		<u>20.836</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2000		<u><u>1.152.059</u></u>

En el año 2000, fue cancelada totalmente por Almacenes De Patri S.A. la deuda con Banco Popular para financiar el terreno, con lo cual se levantó la hipoteca sobre el mismo.

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000****3. CUENTAS POR PAGAR**

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

	(US dólares)
Compañía relacionada:	
Almacenes De Prati S.A.	618.349
Accionista:	
José De Prati C.	<u>243.205</u>
Total	<u>861.554</u>

Compañía relacionada Almacenes de Prati S.A., constituye préstamo bancario por US\$ 404.000 financiado con el Banco Popular para la compra del terreno, incluye intereses por US\$ 96.617 (US\$ 19.335 por 1998, US\$ 45.118 por 1999 y US\$ 32.164 por 2000) 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 del 2000, están constituidos por los siguiente préstamos:

	(US dólares)
Sra. Alda de Prati Cavanna	243.205
Sra. María Teresa de Vilaseca	<u>54.045</u>
Total	<u>297.250</u>

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

5. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,40 cada una y distribuido como sigue:

<u>Socios</u>	<u>Participación</u> (%)	<u>Capital</u> (US dólares)
Sr. José De Prati Cavanna	60	1.200
Sr. Mario Borges De Prati	20	400
Sr. Aldo Borges De Patri	<u>20</u>	<u>400</u>
Total	<u>100</u>	<u>2.000</u>

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**

6. CAPITAL ADICIONAL

Conforme a la NEC 17, está conformada por la transferencia de los saldos de las siguientes cuentas patrimoniales existentes hasta el 31 de marzo del 2000:

	(US dólares)
Reexpresión monetaria	(1.368)
Reserva por revalorización del patrimonio	<u>3.234</u>
Total	<u><u>1.866</u></u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

En consideración a la inactividad de la empresa, las declaraciones de impuestos a la renta desde su constitución hasta el presente año 2000 son presentadas sólo con cifras del balance general.

8. 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:

Activo, pasivo, contingente y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2000, no existen tales cuentas contingentes.

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

Evento posterior.- Al 28 de marzo del 2001 no existen eventos que pudiesen afectar o alterar a los estados financieros al 31 de diciembre del 2000.

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

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.
