

COSTACENTRO C. LTDA.

**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

29.380

Guayaquil, abril 30 del 2002

11308

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
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 para su control y archivo un ejemplar del informe sobre los estados financieros auditados de **COSTACENTRO C. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2001 (expediente No. 2938098).

Muy Atentamente,

CPA. Giovanni Regalado Vargas
Supervisor

GR/lr

01 MAYO 2002



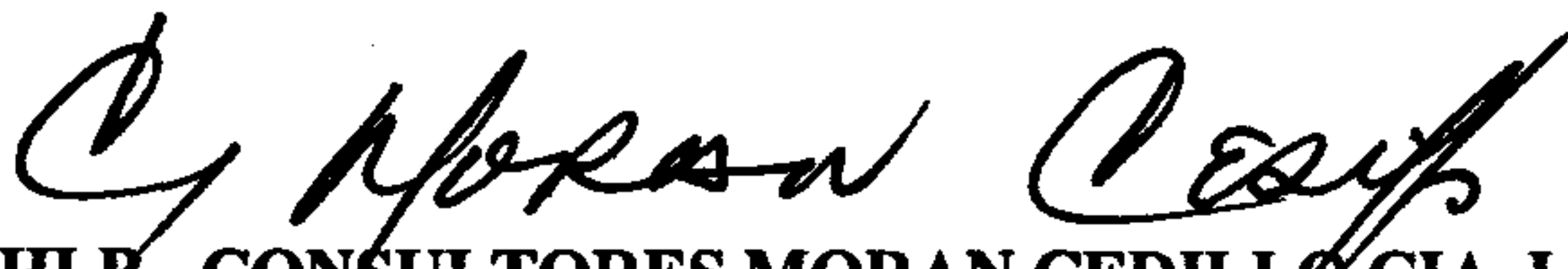
Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

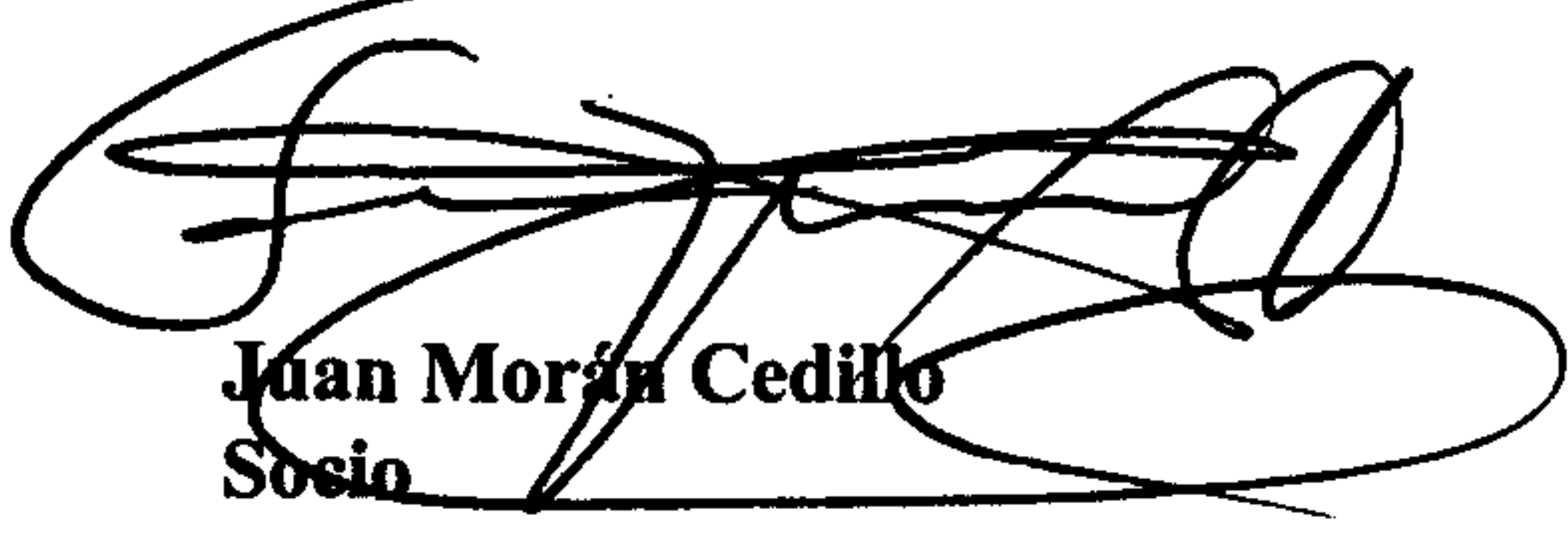
Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

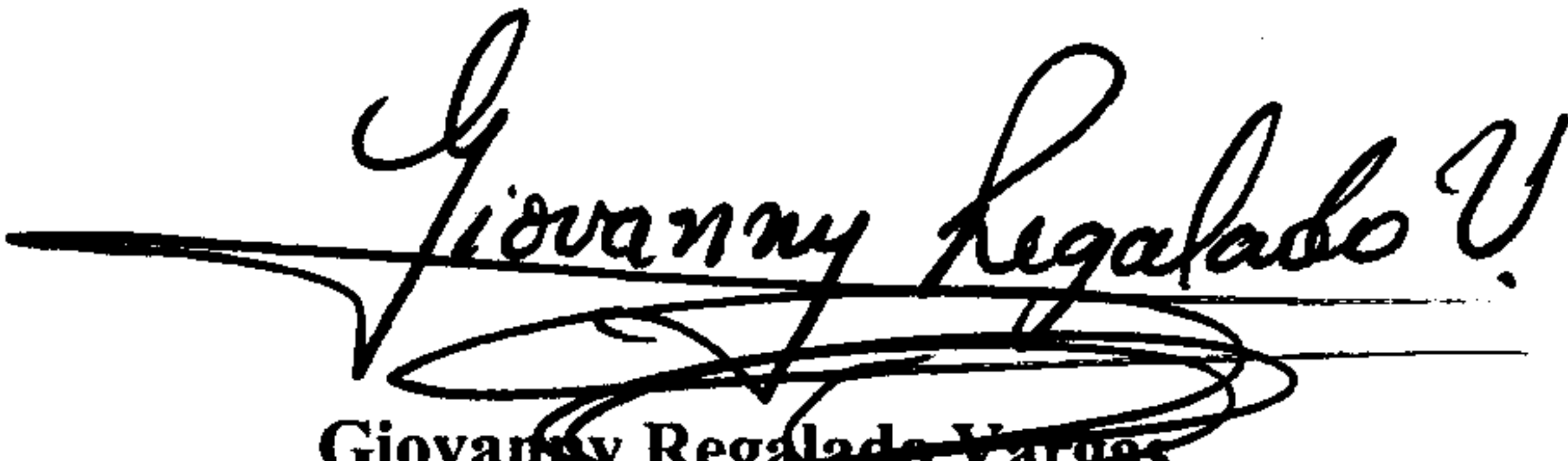
**A la Junta General de Socios de
COSTACENTRO C. LTDA.**

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de **COSTACENTRO C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000 y los correspondientes estados 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 estos 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 realizadas proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. Desde su constitución hasta diciembre 31 del 2001, 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 2001 y 2000 la Compañía no tuvo resultados de operaciones ni evolución en su patrimonio.
4. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **COSTACENTRO C. LTDA.** al 31 de diciembre del 2001 y 2000, los cambios en la posición financiera por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.


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

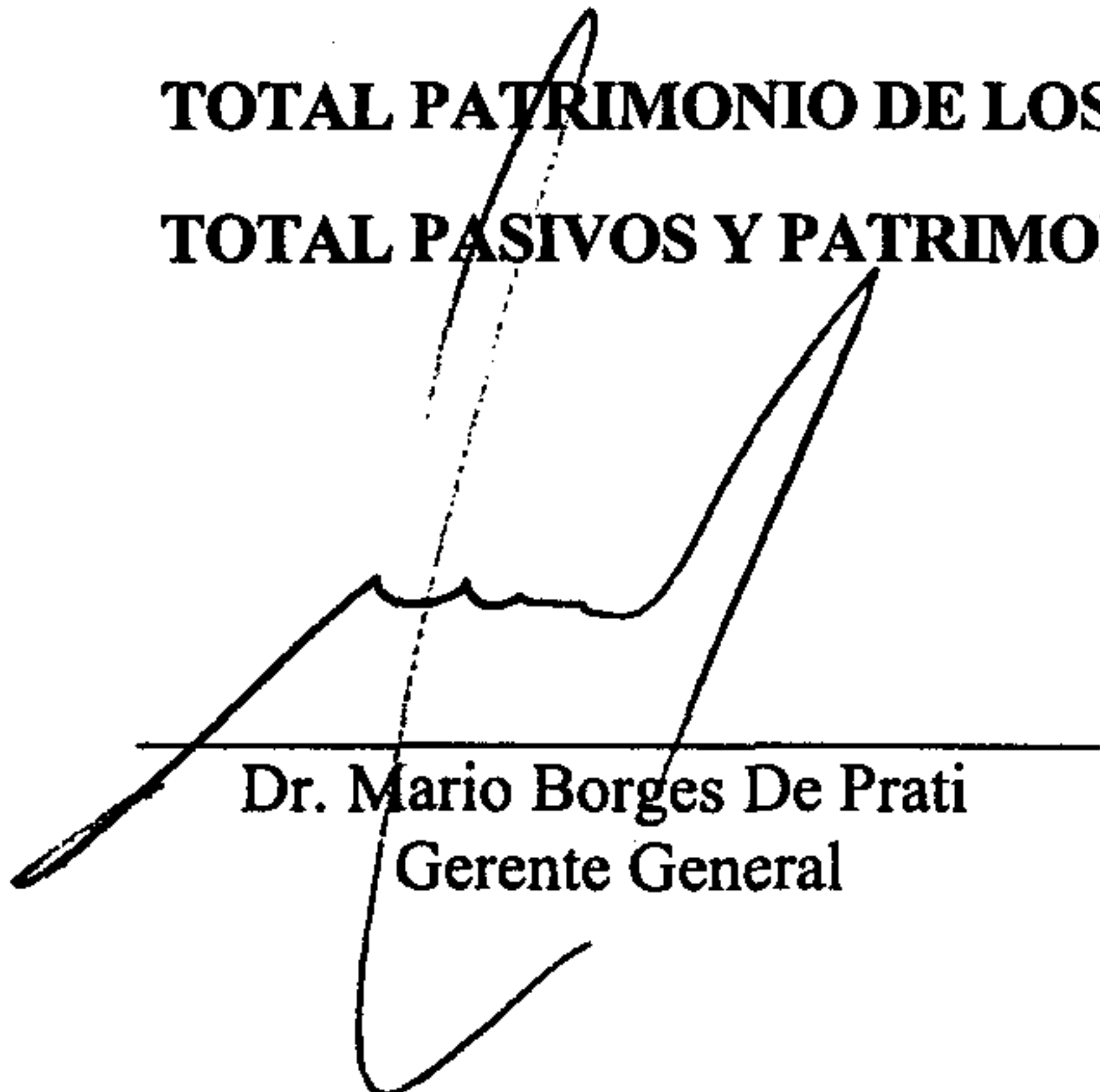

Juan Morán Cedillo
Socio
Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, abril 24 del 2002

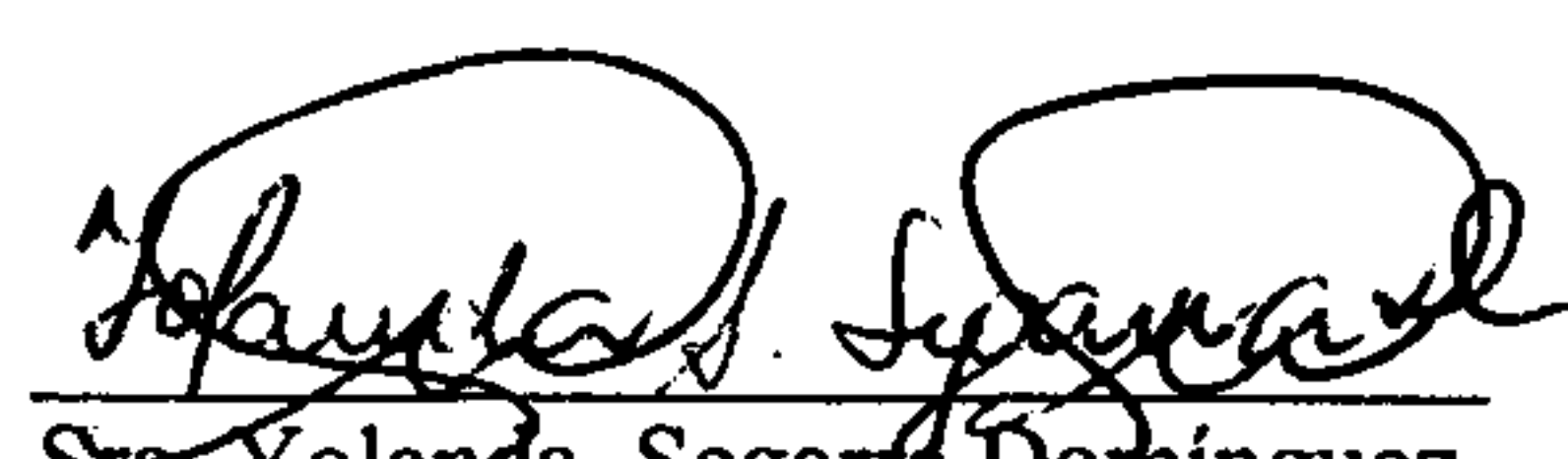

Giovanny Regalado Vargas
Supervisor
Registro CPA. No. 27.102

COSTACENTRO C. LTDA.**BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000**

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u> (US dólares)	<u>2000</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Caja		2.000	2.000
Terreno y adecuaciones	2	1.153.480	1.152.059
Cargos diferidos		<u>12.838</u>	<u>8.707</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.168.318</u>	<u>1.162.766</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar.			
Compañía relacionada	3	623.901	618.349
Socios	3	243.205	243.205
Préstamos a largo plazo	4	<u>297.250</u>	<u>297.250</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.164.356</u>	<u>1.158.804</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>			
Capital social	5	2.000	2.000
Capital adicional	6	1.866	1.866
Resultado por exposición a la inflación		<u>96</u>	<u>96</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>3.962</u>	<u>3.962</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		<u>1.168.318</u>	<u>1.162.766</u>



Dr. Mario Borges De Prati
Gerente General

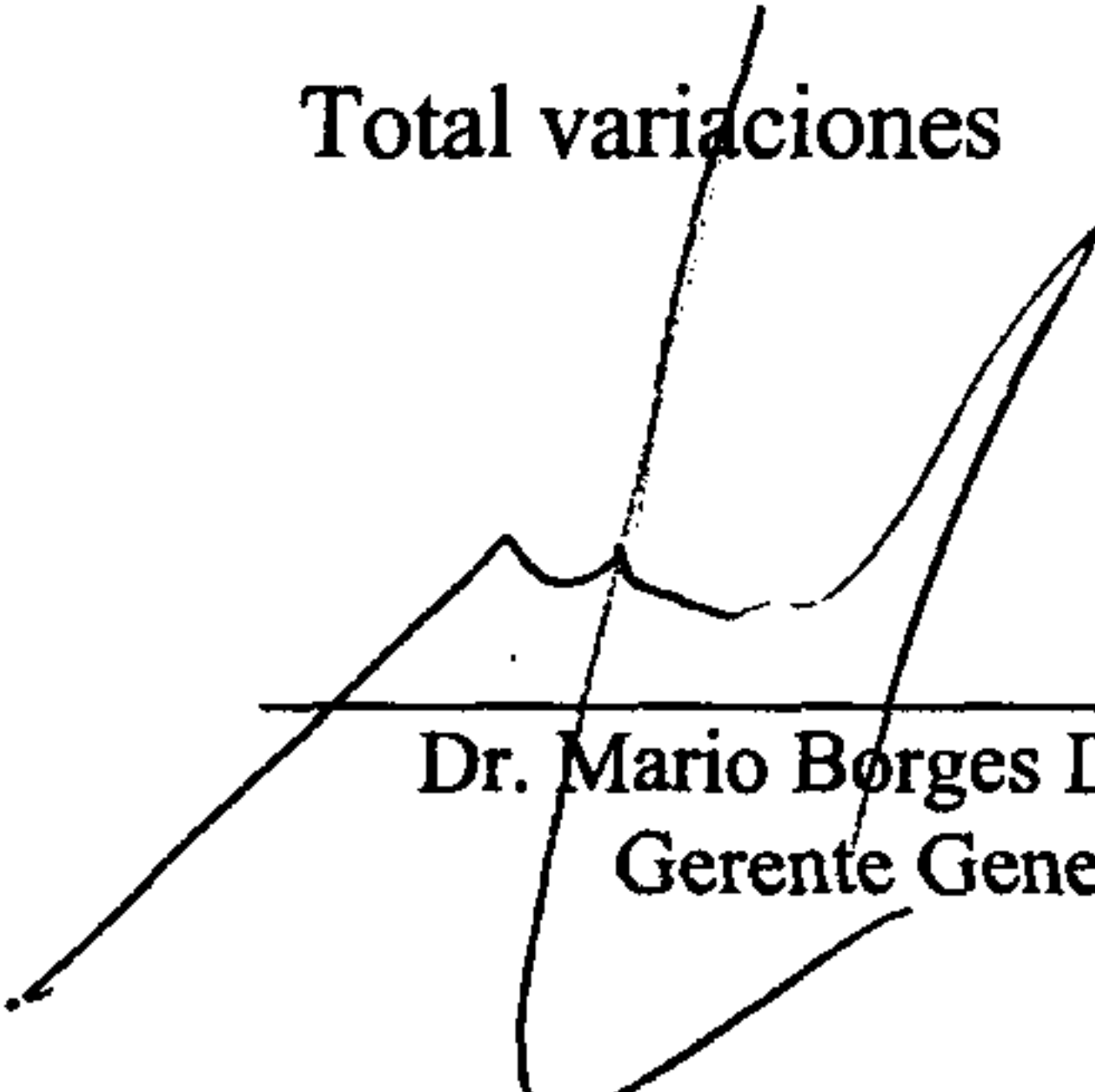


Sra. Yolanda Segarra Domínguez
Contadora General

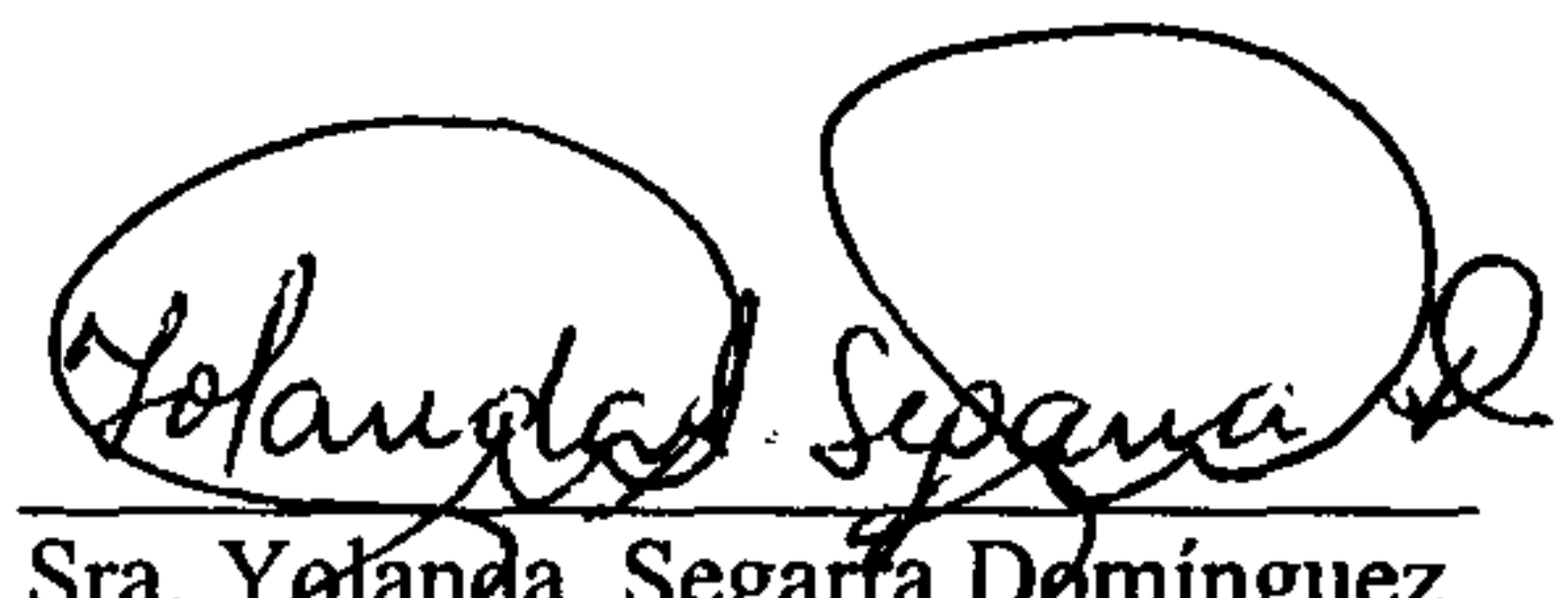
Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**ESTADOS DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA (VARIACIONES)**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

	<u>NOTAS</u>	<u>2001</u> (US dólares)	<u>2000</u>
<u>VARIACIONES ACTIVOS</u>			
Aumento en terreno y adecuaciones		1.421	225.378
Aumento en cargos diferidos, neto	15	<u>4.131</u>	<u>4.575</u>
Total variaciones		<u>5.552</u>	<u>229.953</u>
<u>VARIACIONES PASIVOS</u>			
Aumento en cuentas por pagar compañías relacionada		5.552	143.264
Aumento en cuentas por pagar accionistas	16	0	39.010
Aumento en préstamo a largo plazo	16	<u>0</u>	<u>47.679</u>
Total variaciones		<u>5.552</u>	<u>229.953</u>



Dr. Mario Borges De Prati
Gerente General



Sra. Yolanda Segarra Domínguez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 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. Desde su constitución hasta la actualidad, la Compañía no ha estado en operaciones, su actividad estuvo limitada a la legalización y adecuación del terreno mencionado en la nota 2.

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 establecidas por Superintendencia de Compañías. Hasta el 31 de marzo del 2000, la Compañía mantuvo sus registros contables en sucres y a partir de abril 01 del mismo año en US dólares previa aplicación de la conversión de los estados financieros conforme a la norma ecuatoriana de contabilidad No. 17.

Desembolsos y pagos.- Debido a que la Compañía no mantiene cuenta corriente los pagos por mantenimiento, adecuaciones, impuestos y otros; son efectuados por una compañía relacionada.

Capital adicional.- Desde marzo 31 del 2000 registra transferencias 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 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.

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, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u> (%)
1998	43
1999	61
2000	91
2001	22

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000****1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Impuesto a la renta.- Durante los años 2001 y 2000 y desde su constitución, la Compañía no tuvo actividades y por tanto no causó resultados ni 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 2001, constituye compra de terreno por US\$ 944.455 ubicado en Km. 12 vía Guayaquil – Salinas, realizada a los señores Vidal Maspons por un área de 84.496,60 mts², el mismo que fue financiado con préstamo bancario a través de Almacenes De Prati S.A. y de sus accionistas; incluye gastos por adecuaciones, mejoras, limpieza, estudios y planos de terreno por US\$ 5.464.

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 el año 2000, 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 según NEC 17. El movimiento de la cuenta en los años 2001 y 2000 es el siguiente:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial	1.152.059	926.681
Diferencia en cambio por obligaciones	0	214.214
Intereses por obligaciones	0	11.160
Estudios, limpieza y planos de terreno	<u>1.421</u>	<u>4</u>
Saldo final	<u>1.153.480</u>	<u>1.152.059</u>

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

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000****3. CUENTAS POR PAGAR**

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

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Compañía relacionada:		
Almacenes De Prati S.A.	623.901	618.349
Socio:		
Sr. José De Prati C.	<u>243.205</u>	<u>243.205</u>
Total	<u>867.106</u>	<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 el cual fue cancelado en el 2000 en su totalidad por esta Compañía. Incluye intereses sólo hasta el año 2000, más gastos de adecuaciones, mejoras, limpieza, estudios y planos de terreno.

Cuenta por pagar-socio, no incluye intereses ni tiene fecha específica de vencimiento.

4. PRESTAMOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 están constituidos por los siguientes préstamos:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
	(US dólares)	
Sra. Alda De Prati Cavanna	243.205	243.205
Sra. María Teresa de Vilaseca	<u>54.045</u>	<u>54.045</u>
Total	<u>297.250</u>	<u>297.250</u>

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

5. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000, 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>Acciones</u>	<u>Participación</u> (%)	<u>Valor</u> (US dólares)
Sr. José De Prati Cavanna	3.000	60	1.200
Dr. Mario Borges De Prati	1.000	20	400
Econ. Aldo Borges De Prati	<u>1.000</u>	<u>20</u>	<u>400</u>
Total	<u>5.000</u>	<u>100</u>	<u>2.000</u>

COSTACENTRO C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 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>1.866</u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

En consideración a la inactividad de la empresa, las declaraciones de impuesto a la renta desde su constitución hasta el presente año 2001 son prestadas sólo con cifras del balance general.

8. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 96.1.4.003 (modificada por Resolución No. 97.141.005 de septiembre 6 de 1997), efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo, contingente y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre del 2001, no existen tales cuentas contingentes.

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

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2001 (fecha de cierre de los estados financieros) y abril 24 del 2002 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran tener efecto sobre los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2001.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2001, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas por auditoría externa para superar observaciones sobre control interno.

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.
