

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, septiembre 26 del 2003

**Al Señor Accionista de:
MULTICENTRO S. A.**

1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MULTICENTRO S.A.** al 31 de diciembre del 2002 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas significativas. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que respaldan 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 de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

3.- En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Multicentro S.A. al 31 de diciembre del 2002, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

4.- Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención a la Nota 11 en los estados financieros. La Compañía incurrió en una pérdida neta de USD 3,414,818.38 durante el año terminado al 31 de diciembre del 2002. Según Resolución No. 01.Q.ICI.017 del 19 de diciembre del 2001 dicta las normas y procedimientos para las compañías que están bajo el control de la Superintendencia de Compañías para la capitalización de los saldos acreedores de la cuenta Reserva de Capital.

Atentamente,

Pinto & Garcés Asociados Cía. Ltda.
No. Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 337


Fausto Pinto
Socio
No. Licencia
Profesional: 2601

MULTICENTRO S.A.
BALANCE GENERAL
12 MESES TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

	2002	Notas
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Bancos	1.262,85	
Cuentas por Cobrar	243.089,60	3
Pagos Anticipados	6.142,66	4
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	USD <u>250.495,11</u>	
TOTAL ACTIVOS	USD <u>250.495,11</u>	
 PATRIMONIO		
Capital Suscrito	240.000,00	5
Reserva Legal	5.520,48	
Reserva Facultativa	40.581,77	
Reserva de Capital	4.275.228,39	
Resultados Acumulados	-896.017,15	
Pérdida del Ejercicio	-3.414.818,38	11
TOTAL PATRIMONIO	USD <u>250.495,11</u>	
TOTAL PATRIMONIO	USD <u>250.495,11</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena

Alba Mosquera

MULTICENTRO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
12 MESES TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2002
(Expresado en dólares)

	2002	Notas
INGRESOS OPERACIONALES		
Arriendos	30.996,00	
EGRESOS		
Menos: Gastos de Administración	-35.362,02	
Menos: Egresos No Operacionales	-3.410.452,36	6
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	USD <u><u>-3.414.818,38</u></u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena

Alba Mosquera

MULTICENTRO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
12 MESES TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2002
 (Expresado en dólares)

	Capital Social	Reservas		Capital	Resultados Acumulados	Total
		Legal	Facultativa			
Saldo al 1 de enero del 2002	240.000,00	5.520,48	40.581,77	4.275.228,39	-896.017,15	3.665.313,49
Pérdida neta del año 2002					-3.414.818,38	
Saldo al 31 de diciembre del 2002	240.000,00	5.520,48	40.581,77	4.275.228,39	-4.310.835,53	250.495,11

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena

Alba Mosquera

MULTICENTRO S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 12 MESES TERMINADOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2002
 (Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Pérdida del ejercicio -3.414.818,38

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
 ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO:**

Disminución en cuentas por cobrar 3.369.553,66

Aumento de Impuestos Anticipados -1.093,00

Disminución de Activos Realizables 11.819,36

Aumento de Cuentas por Pagar y Otros -3.002,86

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-37.541,22
---	-------------------

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Producto de Inversiones en Acciones 35.133,65

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	35.133,65
---	------------------

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	USD -2.407,57
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	USD 3.670,42
Efectivo y sus equivalentes al final del año	USD 1.262,85

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena

Alba Mosquera

MULTICENTRO S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2002

NOTA 1 - OPERACIONES

La actividad de la compañía es la de dedicarse a la intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, autorizado por las leyes para este tipo de compañías, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes: hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles, y en general toda clase de actos comerciales y industriales permitidos por la Ley y que tengan relación con el objeto social. Adicionalmente esta autorizada a intervenir como socia en la formación de toda clase de sociedades, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones y participaciones de otras compañías, o actuar como intermediaria de las mismas.

Las condiciones económicas que imperaron en el país durante el 2002 se encuentran en un proceso de reformas en los cuales se discuten temas económicos, laborales, financieros entre otros, creemos que los mecanismos de dolarización han influido notablemente al país en cuanto a política monetaria y en su afán de corregir los efectos de distorsiones económicas en el que se encuentra inmerso el país en los últimos años. Podemos establecer que los riesgos preponderantes son en el ámbito político social, posición financiera externa, balanza de pagos, estructura y manejo de la economía y el ambiente socio-económico del país.

NOTA 2 - POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

a. Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad puestas en vigencia durante el año por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las cuentas de los estados financieros están basadas en el costo histórico.

b. Cuentas por Cobrar

La Compañía optó por registrar valores por concepto de transferencias, pago de impuestos de una compañía relacionada, gastos no deducibles y a una cuenta por cobrar a un accionista de la Compañía.

c. Participación de los empleados en las utilidades y provisión para impuesto a la renta.

La Compañía no tiene trabajadores, no existen cargos por este concepto, durante el 2002 no se generó utilidades por lo que no se constituyó provisión de impuesto a la renta. Ver nota 8.

d. Patrimonio

En el año 2002, el patrimonio se conforma por las cuentas de capital social, reserva de capital, reserva legal, reserva facultativa, los resultados acumulados de ejercicios anteriores y el resultado del presente ejercicio.

El patrimonio se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad, el

mismo que se conforma de Capital suscrito, Reserva legal, Reserva facultativa, Resultados acumulados, además del saldo que se mantiene en la cuenta Reserva de capital, la cual se originó por la aplicación de ajustes parciales por inflación hasta el período de transición.

El saldo de la cuenta Reserva de Capital incluye la transferencia de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y la reexpresión monetaria originada en períodos anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos, puede ser objeto de capitalización.

e. Ingresos

Se registran por los cánones mensuales de arriendo a través facturas. La compañía emite facturas como respaldo de sus ingresos.

f. Gastos No Deducibles

Corresponden a transferencias efectuadas durante el período, con las cuales se afectan a las cuentas por cobrar, inversiones en acciones y el activo realizable; los gastos no deducibles se registran con cargo a los resultados del ejercicio.

f. Variación 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, calculado por el INEC, fue como sigue:

<u>Año terminado en diciembre 31 de</u>	<u>Variación anual</u>
1999	61%
2000	91%
2001	22%
2002	9%

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refiere a:

Detalle	Valor	
Suratel	200,00	
Provideos 3er piso	2.889,60	
Socios / Gimnasio	240.000,00	
Total	USD 243.089,60	3,1

3.1 Corresponde el 98.73 % a saldos originados por transferencias entre empresas relacionadas,

3.2 Durante el ejercicio 2002 se produjeron asientos que disminuyeron las cuentas por cobrar, según constan en Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de diciembre del 2002

NOTA 4 - PAGOS ANTICIPADOS

El saldo al 31 de diciembre del 2002, se refiere a:

Detalle	Valor
Impuestos anticipados años anteriores	530,17
Impuestos retenidos	4.801,29
Impuesto Valor Agregado	811,20
Total	USD 6.142,66

NOTA 5.- La compañía fue constituida en 1977 y con un capital de S/14.020.000 de sucres, bajo la denominación de CECOPA; en 1978 mediante escritura pública se cambia su denominación social a Multicentro S.A. celebrada ante la Notaría Décimo Primera del cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez.

Las aportaciones de capital se hacen en numerario de tal manera que el capital se encuentra suscrito en su totalidad y pagado en numerario.

Durante el período del 2001 no se han realizado aumentos de capital, siendo su capital actual de US \$ 240,000.

NOTA 6 - EGRESOS NO OPERACIONALES

Corresponde a Gastos No Deducibles por USD 3,410,452.36, los cuales se originan por:

Concepto	Valor
Transf. Cuentas por Cobrar T. Wright	3.375.318,71
Transf. Acciones Otras Empresas	35.133,65
Total	USD 3.410.452,36

NOTA 7 – FISCALIZACIÓN

Desde inicio de las operaciones la Compañía no han sido fiscalizadas hasta el año 2002.

NOTA 8 – IMPUESTOS

Descripción	2002
Pérdida del ejercicio	-3.414.818,38
Más: gastos no deducibles	3.410.493,56
Pérdida	-4.324,82
Menos: 25% Impuesto a la renta causado	0,00
anticipo pagado	0,00
retenciones en la fuente	5.331,46
Impuesto a la Renta por pagar	USD 0,00

NOTA 9 – TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Multicentro S.A. efectuó las siguientes transacciones con partes relacionadas durante el 2002:

Gastos No Deducibles	
Cuenta por Cobrar T. Wright	USD. 3,375,318.71
Acciones Otras Empresas	35,133.65

NOTA 10 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito.

La reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser objeto de capitalización y/o absorción de pérdidas.

NOTA 11 – PÉRDIDA DEL EJERCICIO

La pérdida neta incurrida al 31 de diciembre del 2002 por USD 3,414,818.38 origina que la compañía se encuentre dentro de una causal de disolución, según el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías, ya que esta absorbe totalmente al capital suscrito que es de USD 240,000.00.

Según Resolución No. 01.Q.ICI.017 del 19 de diciembre del 2001 dicta las normas y procedimientos para las compañías que están bajo el control de la Superintendencia de Compañías para la capitalización de los saldos acreedores de la cuenta Reserva de Capital., Reserva por Valuación y Reserva por Donaciones, en su artículo 7 textualmente "Compensación de Pérdidas.- las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías que registren pérdidas al cierre de un determinado ejercicio, podrán compensar contablemente las pérdidas de ese ejercicio y las acumuladas de ejercicios anteriores, con el saldo acreedor de la cuenta Reserva de Capital."

Quito: Av. de la República 0E3-43 y Ulloa. Telefax: 435049 - 435063 Telfs.: 09 703402 - 923304

Guayaquil: Circunvalación Sur 122 y La Única Urdesa Central. Telf.: 384860

e-mail: pintoaso@hoy.net Casilla: 17-17-668 Quito.

Pinto & Garcés
ASOCIADOS CIA. LTDA.
ASESORES EMPRESARIALES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, marzo 7 del 2002

**A los Señores Accionistas de:
MULTICENTRO S. A.**

1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **MULTICENTRO S.A.** al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.

2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planeemos y efectuemos la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas significativas. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que respaldan 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 de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

3. No se pudo establecer el valor de mercado representativo para valorar las inversiones en títulos fiduciarios denominados Hits. No hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos de inversiones en títulos hits y fiduciarios. Por estos motivos no hemos podido determinar la razonabilidad del saldo de US \$.120.000 dólares que se refleja en la cuenta inversiones temporales

4. Con excepción de lo mencionado en el párrafo 3 anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación Financiera de Multicentro S.A. al 31 de diciembre del 2000, los resultados de sus operaciones, los cambios de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, según se explica en la nota 2 de los estados financieros..

5. Tal como se hace mención en la Nota 2 a los estados financieros, el Gobierno Nacional el 12 de marzo del 2000 adoptó el proceso de dolarización, el cual establece cambios en lo tributario, laboral y monetario del país, en los que se incluye la Conversión de estados financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización. En este período la Compañía obtuvo una utilidad de US \$. 22.214 dólares al 31 de diciembre del 2000.

Atentamente,

Pinto & Garcés Asociados Cía. Ltda.
(R.N.A.E. No. 337)



Fausto Pinto
Socio
(Licencia Profesional No. 2601)

MULTICENTRO S.A.
BALANCE GENERAL
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

	2000	Notas
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Bancos	2.675,26	
Inversiones Temporales	121.128,50	3
Cuentas por Cobrar	161.807,84	4
Pagos Anticipados	4.728,04	5
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	US \$. <u>290.339,64</u>	
Activo Realizable	US \$. <u>11.819,36</u>	6
Inversiones en Acciones	US \$. <u>4.340.360,43</u>	7
TOTAL ACTIVOS	US \$. <u>4.642.519,43</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

MULTICENTRO S.A.
BALANCE GENERAL
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

	2000	Notas
PASIVOS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por Pagar	647.171,06	8
Instituciones Públicas	278,41	9
TOTAL PASIVOS	US \$. <u>647.449,47</u>	
 PATRIMONIO		
Capital	240.000,00	10
Reserva Legal	5.520,48	
Reserva Facultativa	40.581,77	
Reserva de Capital	4.275.228,39	11
Resultados Acumulados	588.475,40	
Utilidad del Ejercicio	22.214,72	
TOTAL PATRIMONIO	US \$. <u>3.995.069,96</u>	
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	 US \$. <u>4.642.519,43</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

MULTICENTRO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

	2000	Notas
INGRESOS		
Ventas de Inmuebles	1.947.442,00	
Menos: Costo de Ventas	1.629.270,10	
Utilidad Bruta en Ventas	US \$. <u>318.171,90</u>	
INGRESOS OPERACIONALES		
Dividendos	16.606,98	
Arriendos	27.840,00	
US \$.	<u>44.446,98</u>	
EGRESOS		
Menos: Gastos de Venta	456,85	
Gastos de Administración	9.517,67	
US \$.	<u>9.974,52</u>	
Más: Ingresos No Operacionales	682.280,79	12
Menos: Egresos No Operacionales	1.012.710,43	13
UTILIDAD DEL EJERCICIO	US \$. <u>22.214,72</u>	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

MULTICENTRO S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

CAPITAL SOCIAL		
Saldo Inicial	307.284,33	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	<u>67.284,33</u>	240.000,00
RESERVA LEGAL		
Saldo Inicial	2.317,53	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	507,45	
Más: Reclasificación cuentas	<u>3.710,40</u>	5.520,48
RESERVA FACULTATIVA		
Saldo Inicial	56.453,47	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	12.361,30	
Reclasificación cuentas	3.710,40	
Más: Aporte fideicomiso Plaza Americas	<u>200,00</u>	40.581,77
RESERVA REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO		
Saldo Inicial	2.862.878,50	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	626.868,48	
Más: Aplicación NEC 17	1.014.264,62	
Transferencia saldos iniciales	16.135,04	
Menos: Transferencia saldo Reserva Capital	<u>3.266.409,68</u>	-
REEXPRESIÓN MONETARIA		
Saldo Inicial	16.135,04	
Menos: Aplicación NEC 17 Activos No Monetarios y Patrimo	377.395,40	
Transferencia saldos iniciales	16.135,04	
Transferencia saldo Reserva Capital	<u>377.395,40</u>	-
RESERVA DE CAPITAL		
Saldo Inicial	-	
Mas: Transferencia Reserva Revalorización Patrimonio	3.266.409,68	
Transferencia Reexpresión Monetaria	377.395,40	
Mas: Ajustes valor patrimonial	<u>631.423,31</u>	4.275.228,39
RESULTADOS ACUMULADOS		
Saldo Inicial	613.113,15	
Menos: Aplicación resolución R.O. 294	134.249,96	
Más: Aplicación NEC 17	<u>109.612,21</u>	588.475,40
UTILIDAD DEL EJERCICIO		22.214,72
TOTAL PATRIMONIO 31 DICIEMBRE DEL 2000		<u>US \$ 3.995.069,96</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena
Gerente General

Marcia Escobar
Contador

MULTICENTRO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31 DEL 2000
(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Utilidad del 2000 22.214,73

AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO DE OPERACIONES:

Intereses pagados (397.265,10)
 Intereses ganados 62,39
 Venta inmuebles 1.727.000,00
 Bienes relaizables 928.904,90
 Cuentas por cobrar 34.800,67
 Pagos anticipados 12.469,26
 Cuentas por pagar (2.795.484,00)

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS (467.297,15)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:

Inversiones en acciones 345.661,77

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION 345.661,77

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Inversiones temporales 124.142,88

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 124.142,88

Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	US \$	2.507,50
Efectivo y sus equivalentes al principio del año	US \$	167,74
Efectivo y sus equivalentes al final del año	US \$	2.675,24

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Alexandra Michilena
 Gerente General

Marcia Escobar
 Contador

MULTICENTRO S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DEL 2000

1. OBJETO SOCIAL

La actividad de la compañía es la de dedicarse a la intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, autorizado por las leyes para este tipo de compañías, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes: hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los bienes muebles, y en general toda clase de actos comerciales y industriales permitidos por la Ley y que tengan relación con el objeto social. Adicionalmente esta autorizada a intervenir como socia en la formación de toda clase de sociedades, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones y participaciones de otras compañías, o actuar como intermediaria de las mismas.

2. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

a. Bases de Presentación

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad puestas en vigencia durante el año por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, están basadas en el costo histórico con excepción de los activos y pasivos no monetarios y patrimonio, cuyos valores han sido reexpresados de conformidad con las disposiciones legales vigentes bajo el Sistema de Conversión de los Estados Financieros de sucres a dólares señalados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17.

b. Conversión de Estados Financieros

Los estados financieros de la compañía han sido ajustados a fin de aplicar la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC17.

La unidad monetaria de la República del Ecuador es el Sucre y el tipo de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América ha sufrido un deterioro importante en los últimos años, pasando de S/. 6.800 por un US \$. al 1 de enero de 1999 a S/. 25.000 por 1 US \$. al 10 de enero del 2000. En su afán de corregir los efectos económicos, el Gobierno Ecuatoriano anunció la adopción del esquema de dolarización, fijando el Banco Central del Ecuador la tasa de cambio en S/. 25.000 por 1 US \$., así como también emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador.

La Disposición Transitoria Séptima de la Ley Fundamental de Transformación Económica establece que las sociedades y personas naturales obligadas a llevar la contabilidad, efectuarán la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de Estados Unidos de América.

Considerando los efectos de la devaluación del sucre, unidad monetaria del Ecuador, y el efecto que esa devaluación tendría en los estados financieros, al momento de convertirlos a dólares de Estados Unidos de América, es necesario efectuar ciertos ajustes a los estados financieros expresados en sucres antes de proceder a la conversión.

A partir del 1 de enero del 2000, las partidas no monetarias del balance general deben ser ajustadas con el propósito de reconocer los efectos de la inflación, entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del mismo año. Para determinar y registrar dicho ajuste se debe utilizar el porcentaje de ajuste de inflación de dicho período y los procedimientos de ajuste son los establecidos por la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 16 y las disposiciones legales vigentes.

El resultado de la aplicación de la corrección monetaria integral se debe registrar en los resultados del período en la cuenta Resultados por Exposición a la Inflación (R.E.I.), la cual reflejará la ganancia o pérdida por la posición monetaria neta. Esa ganancia o pérdida formará parte del rubro de resultados financieros en el estado de resultados.

Utilización del índice especial de corrección de brecha.

Durante los últimos años ha existido una brecha entre la inflación y la devaluación del sucre con relación al dólar de los Estados Unidos de América, desde los primeros años de la década del noventa en que la inflación fue mayor que la devaluación, en cambio, en los dos últimos años, la devaluación ha sido sustancialmente mayor que la inflación.

Con el objeto de contar con estados financieros en sucres que puedan convertirse a dólares de los Estados Unidos de América a tasa de cambio corriente, los pasos que se ejecutaron fueron los siguientes:

- Reexpresar los estados financieros por el ajuste integral de inflación por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y la fecha de transición (31 de marzo de 2000).
- Ajustar las partidas no monetarias del balance general para reconocer el cambio del poder adquisitivo del sucre con relación al dólar de los Estados Unidos de América, por el índice especial de corrección de brecha, el cual surge de la variación acumulada de la diferencia entre las tasas de inflación y devaluación por el período comprendido entre el 31 de diciembre de 1991, o fecha de origen y el 31 de marzo del 2000.

Los estados de resultados y el flujo de efectivo no se sujetaron a reexpresión monetaria.

Los estados financieros adjuntos incluyen la aplicación de las disposiciones del R.O. No.294 relacionados con la elaboración de la evolución el patrimonio y flujo de efectivo del año 2000.

c. Inversiones temporales

Corresponden a colocaciones en títulos fiduciarios de fideicomisos, inversiones en acciones en instituciones financieras y empresas relacionadas, las cuales fueron ajustadas de acuerdo a la NEC 17 y actualizadas al valor patrimonial, excepto la inversión en Proestadio.

d. Activo realizable

Los bienes realizables se registran al costo de adquisición desde la fecha de origen. De acuerdo al informe auditado del año anterior se contrató a un perito independiente para el avalúo de los inmuebles existentes a esa fecha.

Durante el 2000, la Administración de la Compañía aplicó al costo de los bienes los procedimientos de ajuste establecidos en la NEC 17.

e. Inversiones en acciones

Corresponden a inversiones que la Compañía mantiene en acciones, sin embargo se han actualizado los valores patrimoniales proporcionales de las sociedades receptoras de las inversiones, los costos ajustados no exceden al valor patrimonial.

Al 31 de diciembre del 2000, fueron convertidas a dólares conforme a las disposiciones vigentes de la NEC 17.

El valor nominal de las acciones o participaciones recibidas por actualización patrimonial se registra en la Reserva de Capital.

f. Moneda extranjera

Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera mantenidos al inicio del ejercicio 2000 fueron ajustados a un tipo de cambio de U\$ 25.000 por 1 US \$., la diferencia en cambio se registra en los resultados del año.

g. Participación de los empleados en las Utilidades y Provisión para Impuesto a la Renta.

La Compañía no tiene trabajadores, no existen cargos por este concepto, durante el 2000 se generó utilidades gravables, no se registró la provisión para Impuesto a la Renta.

h. Patrimonio

En el año 2000, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el ajuste del patrimonio se efectúa de la siguiente manera:

- Los saldos de las cuentas que integran el Patrimonio al 31 de diciembre del 2000, se ajustaron con base a: el ajuste por inflación al 31 de marzo del 2000, los índices de corrección de brecha entre la devaluación y la inflación al 31 de diciembre de 1999 registrándose con crédito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio y el coeficiente de ajuste por inflación al 31 de marzo del 2000 registrándose con débito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio.
- Los Resultados Acumulados de ejercicios anteriores, fueron ajustados con cargo a su propia cuenta. La contrapartida de estos ajustes se registra a las cuentas Reexpresión Monetaria y Resultados por Exposición a la Inflación.
- El saldo de la cuenta Reexpresión Monetaria originada por la aplicación de la NEC 17 fue transferido a la cuenta Reserva de Capital a fin de cumplir con disposiciones de la misma norma.
- El saldo de la cuenta Reserva Revalorización Patrimonio se originó por la aplicación de la NEC 17 fue transferido a la cuenta Reserva de Capital a fin de cumplir con disposiciones de la misma norma.

- El saldo de la cuenta Reserva de Capital es el resultado de aplicar los ajustes parciales por inflación hasta el período de transición.
- En la cuenta denominada Resultado por Exposición a la Inflación (R.E.I.), el efecto por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del 2000.

3. Las "Inversiones Temporales" corresponden a:

3.1. Los Hits corresponden a un saldo del año anterior, el 31 de enero del 2000 se registró un ajuste por diferencia en cambio. Este fideicomiso es administrado por Fondos Pichincha S.A.. Al 31 de diciembre del 2000, la escritura de este Fideicomiso no estuvo disponible en los archivos de la Compañía Multicentro S.A. No fue posible establecer un valor de mercado de estos títulos para compararlo con el saldo en libros.

3.2. El Fideicomiso Plaza Américas corresponde al registro del patrimonio contable del Fideicomitente Material y actualización de su valor patrimonial al 31 de diciembre del 2000.

La Compañía aplicó la NEC 17 a este fideicomiso.

Los títulos de las inversiones están en poder de Fondos Pichincha S.A. y sobre estos no existen gravámenes ni restricción.

4. Las "Cuentas por Cobrar" se refieren a:

Detalle	Valor	
La Pampa	US \$. 156,945.49	4.1
Transteledatos	4,480.00	
Otros	382.35	
Total	US \$. 161,807.84	

4.1. Corresponde a saldos de años anteriores. Sobre este rubro existe un convenio entre partes relacionadas. No tienen plazo de vencimiento y devengan un interés del 18% anual.

5. Los "Pagos Anticipados" al 31 de diciembre del 2000 corresponden a:

Detalle	Valor
Impuesto anticipado	US \$. 530.17
Impuesto retenido	4,197.87
Total	US \$. 4,728.04

6. La cuenta "**Activos Realizables**" se refieren a locales comerciales, los mismos que fueron convertidos a dólares.

6.1. Durante el 2000, el establecimiento Mesón de la Pradera fue utilizado como parte de pago a la obligación que mantiene su compañía relacionada con el Banco Continental.

6.2. Mediante contrato en dación de pago con transferencia de derecho de dominio de inmuebles, celebrado en Escritura Pública el 18 julio del 2000 se cancela la obligación con el Banco Internacional por US \$. 220.442 dólares.

7. Las "**Inversiones en Acciones**" corresponden a:

Detalle	Porcentaje Participacion	Valor Nominal	Saldo al 31-12-00	Valor Patrimonial	
Produbanco	.....	742,798.16	3,862,550.48	3,862,550.48	7.1
La Favorita S.A.	.....	33,214.00	367,027.98	367,027.98	7.2
Promotora Equinoccio	.....	-	5,746.70		7.3
Prounisa	.....	-	69,441.72		7.3
Proestadio	14,63%	4,100.00	35,133.65		7.4
Otras	.....	-	459.90		
Total			US \$. 4,340,360.43		

7.1. La Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2000, 123.997.172 acciones entregadas en garantía a la obligación bancaria que mantiene su compañía relacionada con el Banco Pichincha.

7.2. Al 31 de diciembre del 2000, la Administración de la Compañía actualizó el valor patrimonial proporcional de las acciones del Produbanco, La Favorita.

7.3. Al 31 de diciembre del 2000, no hemos recibido respuesta a la solicitud de confirmación de saldos valor patrimonial.

7.4. La Administración de la Compañía no actualizó el valor patrimonial de Proestadio.

La Compañía registró en los resultados del ejercicio dividendos por US \$. 16.606 dólares de La Favorita S.A. contra cuentas por pagar Proandi S.A.

8. Las "**Cuentas por Pagar**" al 31 de diciembre del 2000, se refieren a:

Detalle	Valor	
Proandi	US \$. 647,119.34	8.1
La Pampa	51.72	8.1
Total	US \$. 647,171.06	

8.1. Corresponden a cuentas pendientes de pago entre compañías relacionadas.

El 30 de septiembre del 2000 en la cuenta Proandi S. A., la Compañía registró un valor de US \$. 1.278.928 dólares que disminuyó el saldo de este rubro.

8.2. Durante el 2000, la Compañía canceló sus intereses por pagar a Proandi según convenio privado realizado el 31 de diciembre de 1999, en cual se establece una tasa de interés del 18% anual.

9. La cuenta "**Instituciones Públicas**" se refiere a Impuesto al Valor Agregado por un valor de US \$. 278.41 dólares.

Al 31 de diciembre del 2000, la Compañía generó utilidades gravables, y no registró provisión para el Impuesto a la Renta.

10. La compañía fue constituida en 1977 y con un capital de S/.14.020.000 de sucres, bajo la denominación de CECOPA; en 1978 mediante escritura pública se cambia su denominación social a Multicentro S.A. celebrada ante la Notaría Décimo Primera del cantón Quito, Dr. Rodrigo Salgado Valdez.

Las aportaciones de capital se hacen en numerario de tal manera que el capital se encuentra suscrito en su totalidad y pagado en numerario.

Durante el período del 2000 no se han realizado aumentos de capital, siendo su capital actual de US \$ 240,000. .

De acuerdo al Registro Oficial No. 69 del 3 de mayo del 2000, se publicó las normas de aplicación de las reformas a la Ley de Compañías la cual establece: las escrituras de constitución de las compañías deberán expresar en dólares de los Estados Unidos de América todos los valores referentes al capital y a las acciones o participaciones en que éste se divida.

Al 31 de diciembre del 2000, los libros sociales de la Compañía Multicentro S.A. no están disponibles en los archivos. Debido a esto no se pudo revisar el patrimonio de los accionistas.

11. La cuenta "**Reserva de Capital**" se originó por la aplicación de la NEC 17 y su saldo al 31 de diciembre del 2000 es US \$. 4.275.228 dólares.

12. Los "**Ingresos No Operacionales**" se refieren a:

Detalle	Valor	
Intereses ganados	US \$. 62.39	
Resultado Exposición Inf.	682,218.40	12.1
Total	US \$. 682,280.79	

12.1 La cuenta Resultado por Exposición a la Inflación, es el efecto de aplicación de la NEC 17 por el período comprendido entre el 1 de enero del 2000 y el 31 de marzo del 2000, el saldo es de US \$. 682.218.40 dólares.

13. Los "Egresos No Operacionales" se refieren a:

Detalle	Valor
<i>Intereses pagados</i>	US \$. 397,265.10
<i>Diferencial cambiario</i>	615,445.33
Total	US \$. 1,012,710.43

14. **Amortización**

La Compañía amortizó el 25% de la utilidad del presente ejercicio por US \$. 5.553.68 dólares este valor no está reflejado en el balance al 31 de diciembre del 2000.

15. **Fiscalización**

Las actividades de la compañía no han sido fiscalizadas hasta el año 2000.

16. **Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito.

La reserva no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser objeto de capitalización y/o absorción de pérdidas.

Quito, marzo 2.000

INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑIA MULTICENTRO S.A.

Señores Accionistas:

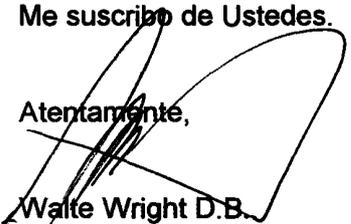
De conformidad con el Estatuto de la compañía, así como lo dispuesto en la Ley de Compañías, me permito poner en vuestro conocimiento el siguiente Informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico de 1999:

- 1.1. Durante el presente ejercicio económico, nos hemos orientado fundamentalmente a consolidar todos los servicios que presta nuestra empresa y, sobre todo, a organizar adecuadamente todas y cada una de las actividades de la misma.
- 1.2. Las metas y objetivo debidamente programados y previstos para el año económico se han cumplido a cabalidad.
- 1.3. Hemos dado total cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General.
- 1.4. Como es norma y comportamiento de la compañía, durante este período, ha cumplido todas las obligaciones laborales con sus empleados, encontrándose al día en cuanto a sus pagos y beneficios, consecuentemente no ha tenido ningún conflicto laboral o legal. Las relaciones con todos los empleados y trabajadores de la empresa han sido cordiales y buenas y siempre enmarcadas dentro de las normas y preceptos laborales.
- 1.5. La situación financiera de la compañía al 31 de diciembre de 1999, se encuentra claramente detallada en los balances y estados financieros adjuntos.
- 1.6. Las obligaciones tributarias fueron cubiertas y cumplidas a cabalidad.
- 1.7. Sobre las pérdidas del presente ejercicio, la Administración sugiere que las mismas sean amortizadas en los próximos ejercicios económicos.

Quiero dejar expresa constancia de mi agradecimiento al personal y a todos quienes hacen la compañía y, particularmente, a los señores Accionistas por la confianza depositada en la suscrita.

Me suscribo de Ustedes.

Atentamente,


Walte Wright D.B.
GERENTE GENERAL

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al accionista de

Multicentro S.A.

Quito, 28 de febrero del 2000

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Multicentro S.A. al 31 de diciembre de 1999 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Excepto por lo expuesto en los párrafos 3 y 4 siguientes, efectuamos nuestra auditoría 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 o 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. Una auditoría no asegura que los sistemas de la Compañía, ni cualquier otro sistema, como los sistemas de sus proveedores y clientes, son o podrán ser compatibles con el año 2000. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Como se explica en la Nota 8 a los estados financieros, no estuvo disponible para nuestra revisión la documentación de soporte y el convenio mediante el cual: i) la Compañía entrega a Proinco S.A. Sociedad Financiera un bien inmueble a cambio de una participación de dicha sociedad financiera en el Fideicomiso Llantera Veith; y, ii) Multicentro S.A. entrega a su vez a Proandi S.A. una participación en dicho Fideicomiso como pago de los saldos adeudados; dichos saldos ascienden al cierre del año a S/.17,775 millones. Por este motivo no hemos podido determinar la razonabilidad del referido saldo y su posible efecto en los estados financieros adjuntos.
4. Debido a que: i) no se cuenta con un valor de mercado representativo para valorar las inversiones en títulos fiduciarios Hits; y, ii) no obtuvimos confirmación del monto de la participación de la Compañía en el patrimonio del Fideicomiso Hit al 31 de diciembre de 1999, no ha sido posible establecer el monto de eventuales ajustes, que podrían requerir los estados financieros al 31 de diciembre de 1999 para valorizar dichas inversiones, tal como lo requieren los principios contables. Por estos motivos no logramos determinar la razonabilidad del saldo de S/.m.2,424,000 que se presenta en el rubro Inversiones temporales en el balance general adjunto.

Al accionista de
Multicentro S.A.

Quito, 28 de febrero de 1999

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, que podrían haberse determinado si hubiéramos podido completar nuestro trabajo en relación con los asuntos mencionados en los párrafos 3 y 4 anteriores, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Multicentro S.A. al 31 de diciembre de 1999, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales no requieren que los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional se reflejen en forma integral en los estados financieros, según se explica en la Nota 2 a los estados financieros.

6. En la Nota 1 a los estados financieros, la Administración explica que en los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo el cual se ha profundizado durante 1999, año en el cual la actividad económica global del país se redujo fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos mantenidos en las instituciones del sistema bancario y financiero nacional, incremento en la tasa de inflación local (62%) y significativa devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense (195%). Estas condiciones han determinado fuertes caídas en la demanda de productos y servicios de varios sectores de la economía, junto con reducciones sustanciales en el nivel de empleo de mano de obra. El 9 de enero del 2000 el Gobierno Nacional anunció que los sucres en circulación serán canjeados por dólares estadounidenses y estableció que la conversión se efectuará a una tasa de S/.25,000 por US\$1. Esta situación, acompañada por el alto endeudamiento de la Compañía, ha incidido directamente en su rentabilidad y en las operaciones, originando una Pérdida neta del año 1999 de S/.m.12,764,208 y un déficit en el capital de trabajo por S/.m.42,384,284 al 31 de diciembre de 1999. Según se explica en la mencionada Nota, la Administración se encuentra en un proceso de redimensionamiento del negocio en busca de lograr mejorar la rentabilidad en operaciones futuras. No es posible en estos momentos establecer la evolución futura de la economía nacional y sus consecuencias sobre la posición económica y financiera de la Compañía. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con el resultado de estas incertidumbres.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



José Aguirre S.
Representante Legal
No. de Licencia
Profesional: 14895

MULTICENTROS.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de sucres)

Activo	
ACTIVO CORRIENTE	
Caja y bancos	3,284
Inversiones temporales	2,424,000
Cuentas por cobrar	4,045,303
Bienes realizables	18,368,478
Total del activo corriente	24,841,065
INVERSIONES EN ACCIONES	93,863,895
Total del activo	<u>118,704,960</u>
Pasivo y patrimonio	
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	39,247,443
Intereses por pagar	27,977,906
Total del pasivo corriente	67,225,349
PATRIMONIO (véase estado adjunto)	51,479,611
Total del pasivo y patrimonio	<u>118,704,960</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


Walter Wright Durán Ballén
Gerente General


Lorena Álvarez C.
Director Financiero Contable

MULTICENTROS.A.

ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de sucres)

INGRESOS

Intereses y rendimientos ganados	2,381,012
Dividendos	704,125
Utilidad en cambio (neta de pérdidas en cambio por S/.m.2,464,565)	8,096,348
Otros	3,484,192
	<u>14,665,677</u>

GASTOS

Gastos administrativos	(737,477)
Intereses	(25,221,542)
Otros	(1,470,866)
	<u>(27,429,885)</u>

Pérdida neta del año (12,764,208)

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


Walter Wright Durán-Ballén
Gerente General


Lorena Alvarez C.
Director Financiero Contable

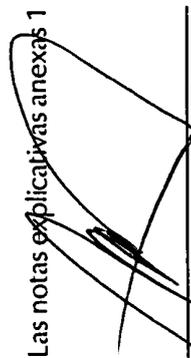
MULTICENTRO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999**
(Expresado en miles de sucres)

	Capital social (1)	Reservas			Por revalorización del patrimonio	Reexpresión monetaria	Resultados acumulados	Total
		Legal	Facultativa					
Saldos al 1 de enero de 1999	6,000,000	132,739	1,009,544	18,683,418	-	522,878	26,348,579	
Resolución de la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de marzo de 1999	-	5,273	-	-	-	(5,273)	-	
Apropiación de utilidades para Reserva legal	-	-	-	-	-	-	-	
Dividendos en acción recibidos	-	-	-	8,365,959	-	-	8,365,959	
Reexpresión monetaria del año 1999:								
Inversiones en acciones	-	-	-	-	29,529,281	-	29,529,281	
Patrimonio	-	-	-	15,537,199	(15,812,229)	275,030	-	
Pérdida neta del año 1999	-	-	-	-	-	(12,764,208)	(12,764,208)	
Transferecia del saldo acreedor de la Reexpresión Monetaria	-	-	-	13,313,675	(13,313,675)	-	-	
Saldos al 31 de diciembre de 1999	6,000,000	138,012	1,009,544	55,900,251	403,377	(11,971,573)	51,479,611	

(1) Representado por acciones de valor nominal de S/. 1,000 cada una.

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


Walter Wright Durán Ballén
Gerente General

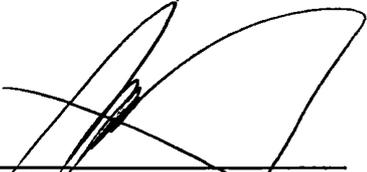

Lorena Alvarez C.
Director Financiero Contable

MULTICENTROS.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999
(Expresado en miles de sucres)

Flujo de efectivo de las operaciones:	
Pérdida neta del año	(12,764,208)
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	8,449,471
Bienes realizables	717,350
Pagos anticipados	393,586
Cuentas por pagar	20,151,039
Intereses por pagar	16,946,845
Anticipo de clientes	<u>(115,440)</u>
Efectivo neto provisto por las operaciones	<u>33,778,643</u>
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de inversión:	
Incremento de Inversiones en acciones	<u>(11,527,694)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Disminución en Obligaciones bancarias	(25,731,100)
Disminución de Inversiones temporales	<u>3,480,178</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(22,250,922)</u>
Aumento neto de efectivo	27
Efectivo al principio del año	<u>3,257</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>3,284</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los estados financieros.


Walter Wright Durán Ballén
Gerente General


Lorena Álvarez C.
Director Financiero Contable

MULTICENTRO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 1999

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito en el año 1977 bajo la razón social CECOPA (Centro Comercial La Pradera). En el año 1978, mediante escritura pública se cambia su denominación social a Multicentro S.A. La Compañía tiene por objeto social comprar, vender, adquirir bienes inmuebles, efectuar lotizaciones y urbanizaciones, construir casas y edificios para darlos en arrendamiento o venderlos, administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar, y en general toda clase de actos comerciales o industriales permitidos por la Ley y que tengan relación con el objeto social. Adicionalmente, está autorizada a intervenir como socia en la formación de toda clase de sociedades, aportar capital a las mismas o adquirir, tener y poseer acciones, obligaciones y participaciones de otras compañías, o actuar como intermediaria de las mismas.

La Compañía forma parte del Grupo Proandi, liderado por Proandi S.A. y conformado adicionalmente por La Pampa S.A. LAPSA, Urbanizadora Los Chillos C.A., Norbalcón S.A., Servipromociones Tresss Cía. Ltda. y Gridcon Cía. Ltda., el cual opera principalmente en el sector inmobiliario. Cada una de las empresas que conforman el referido grupo económico tiene a su cargo algunas etapas de esa actividad, en consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen significativamente de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico. Ver Nota 10.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo el cual se ha profundizado durante 1999, año en el cual la actividad económica global del país se redujo fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos mantenidos en las instituciones del sistema bancario y financiero nacional, incremento en la tasa de inflación local (62%) y significativa devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense (195%). Estas condiciones han determinado fuertes caídas en la demanda de productos y servicios de varios sectores de la economía, junto con reducciones sustanciales en el nivel de empleo de mano de obra. El 9 de enero del 2000, el Gobierno Nacional anunció que los sucres en circulación serán canjeados por dólares estadounidenses y estableció que la conversión se efectuará a una tasa de S/.25,000/US\$1. Esta situación de crisis, acompañada por el alto endeudamiento de la Compañía, ha incidido directamente en su rentabilidad y sus operaciones, originando una pérdida neta por el año 1999 de S/.m.12,764,208 y un déficit en el capital de trabajo por S/.m.42,384,284 al 31 de diciembre de 1999. La Administración de la Compañía se encuentra en un proceso de redimensionamiento del negocio en busca de lograr mejorar la rentabilidad en operaciones futuras. Hasta tanto ello se logre, la Compañía deberá continuar recurriendo al apoyo financiero de su principal acreedor y único accionista, Proandi S.A., para de esta forma, poder continuar operando como una empresa en marcha. No es posible en estos momentos establecer la evolución futura de la economía nacional y sus consecuencias sobre la posición económica y financiera de la Compañía. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con el resultado de estas incertidumbres.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) puestas en vigencia durante el año por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y están basados en el costo histórico, modificado parcialmente para el caso de Inversiones en acciones y Patrimonio, según se explica más adelante, de acuerdo con la Ley No. 56 de Régimen Tributario Interno y su Reglamento (Decreto No. 2411) y modificaciones.

Este sistema de corrección monetaria, reglamentado para propósitos impositivos, no requiere que los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo de la moneda nacional se reflejen en forma integral en los estados financieros. No se ha cuantificado dicho efecto sobre la información contable contenida en los presentes estados financieros. Debido a que la Compañía no cuenta con información contable ajustada integralmente para reflejar los efectos de la inflación, la comparabilidad de la información expuesta en los estados financieros de distintos ejercicios se ve significativamente afectada; por este motivo, la Compañía no presenta en los estados financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior requerida por la NEC No.1.

A la fecha de emisión del presente informe, la Superintendencia de Compañías no ha establecido normas de aplicación para 1999 relativas al sistema de corrección monetaria.

A partir de este ejercicio la Compañía adoptó el estado de flujos de efectivo en reemplazo del estado de cambios en la posición financiera que presentó hasta el ejercicio anterior. La Compañía considera que el estado de flujos de efectivo ilustra de mejor forma el movimiento de fondos producido en el año.

b) Inversiones temporales -

Corresponden a títulos fiduciarios de participación en el Fideicomiso Hit. Se registran al valor de rescate de los títulos, informado por el fideicomisario. La variación en el valor de estas participaciones en el mercado, se reconoce en los resultados del ejercicio en que se produce.

c) Bienes realizables -

Se registran al costo de adquisición y/o construcción reexpresado por inflación desde la fecha de origen de cada desembolso hasta el 31 de diciembre de 1997.

Al 31 de diciembre de 1999, la Compañía no reexpresó sus bienes realizables y contrató a un perito independiente para que efectúe un avalúo de los inmuebles existentes a esa fecha. De acuerdo con los informes de dicho perito el valor de los bienes inmuebles, en su conjunto, no supera el valor de mercado.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**
(Continuación)

d) Inversiones en acciones -

Se muestran al costo de adquisición más el valor nominal de los dividendos en acción recibidos, reexpresado de acuerdo con las siguientes bases:

- i) las inversiones cotizadas en bolsa se ajustan con base en los valores de mercado según las últimas negociaciones realizadas en las bolsas de valores del país;
- ii) las inversiones en acciones no cotizadas en bolsa se reexpresan aplicando al costo el porcentaje de ajuste por inflación informado por el Servicio de Rentas Internas, en forma anual o proporcional, desde la fecha de origen de cada adquisición o aporte; este valor se compara con el valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre de 1999 certificado por las sociedades receptoras de las inversiones y se deja ajustado al menor de los dos.

El efecto de la reexpresión es llevado a la cuenta Reexpresión monetaria.

El valor nominal de las acciones o participaciones recibidas de otras compañías por capitalización de reservas y/o utilidades es acreditado a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio.

e) Cuentas en moneda extranjera -

Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera al cierre del ejercicio son convertidos a sucres con base en las tasas de cambio apropiadas vigentes a esa fecha.

Las diferencias de cambio efectivizadas y no efectivizadas al final del año son registradas en los resultados del ejercicio.

**f) Participación de los empleados en las utilidades y
provisión para impuesto a la renta -**

Debido a que la Compañía no tiene trabajadores, no existen cargos a resultados por concepto de participación en las utilidades.

La provisión para impuesto a la renta, cuya aplicación estuvo suspendida entre el 1 de enero y el 30 de abril de 1999, se calcula mediante la tasa de impuesto (15% en 1999) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Durante 1999 la Compañía no generó utilidades gravables por lo que no constituyó provisión para impuesto a la renta.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

g) Reserva por revalorización del patrimonio -

Se acreditan a esta cuenta los ajustes resultantes de reexpresar las cuentas del patrimonio indicadas en la Nota 2 i).

El saldo de esta reserva no puede distribuirse como utilidad.

h) Reexpresión monetaria -

Esta cuenta, incluida en el patrimonio, registra la contrapartida de los ajustes por reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio y, por lo tanto, no está sujeta a reexpresión, en sí.

De acuerdo con las disposiciones en vigencia informamos que, como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron, en términos generales, la reexpresión de las cuentas no monetarias del activo y del patrimonio, en sus aspectos significativos.

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y tal como se expone en el estado de cambios en el patrimonio, se ha procedido a transferir parte del saldo acreedor de la Reexpresión monetaria a la Reserva por revalorización del patrimonio. Este saldo transferido podrá ser capitalizado; dicha capitalización está sujeta a un impuesto, a ser retenido en la fuente, equivalente al 20% del saldo capitalizado.

i) Patrimonio -

En el año 1999, de acuerdo con las normas sobre corrección monetaria, el ajuste del patrimonio se efectúa de la siguiente manera:

- i) Los saldos de las cuentas que integran el patrimonio al 31 de diciembre de 1998, con excepción de la Reexpresión monetaria, se reexpresan aplicando el porcentaje de ajuste por inflación anual correspondiente a 1999, 53%.
- ii) Los aumentos o disminuciones efectivos del patrimonio durante el ejercicio se ajustan con base en los porcentajes proporcionales correspondientes.

Los incrementos por reexpresión de estas cuentas, excepto los relacionados con Resultados acumulados, son acreditados a la Reserva por revalorización del patrimonio. Los ajustes relacionados con Resultados acumulados son directamente imputados a este rubro. La contrapartida de estos ajustes se registra como un débito en la cuenta Reexpresión monetaria.

NOTA 3 - POSICION EN MONEDA EXTRANJERA

La posición en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999, en dólares estadounidenses, está representada por US\$1,255 incluidos en Cuentas por pagar.

La tasa promedio vigente en el mercado libre al 31 de diciembre de 1999 era de S/.20,200/US\$1.

En enero del 2000 la tasa de cambio del dólar estadounidense se incrementó sucesivamente hasta alcanzar un valor de S/.25,000/US\$1, lo cual implica una devaluación del sucre del 24% con respecto al 31 de diciembre de 1999.

NOTA 4 - INVERSIONES TEMPORALES

El saldo al 31 de diciembre de 1999 de S/.m.2,424,000 corresponde a 12 títulos denominados Hits, representativos de participación en el Fideicomiso Hit. Fueron valuados al valor de rescate certificado por el fideicomisario de S/.202 millones por unidad. Al 31 de diciembre de 1999, no fue posible obtener un valor de mercado representativo de estos títulos para compararlo con el saldo en libros como lo requieren los principios contables. Los títulos representativos de estas inversiones están en poder de la Compañía y sobre los mismos no existe ningún gravamen ni restricción.

NOTA 5 - CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre de 1999, comprende:

	<u>S/.m.</u>
Compañías relacionadas:	
La Pampa S.A. LAPSA (1)	3,923,637
Otras	<u>121,666</u>
	<u>4,045,303</u>

- (1) Corresponde a préstamos destinados principalmente a capital de trabajo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. No tienen fechas definidas de pago y devengan tasas de interés anuales que oscilan entre el 63% y el 70%.

NOTA 6 - BIENES REALIZABLES

El saldo al 31 de diciembre de 1999, comprende:

(Véase página siguiente)

NOTA 6 - BIENES REALIZABLES

(Continuación)

	<u>S/.m.</u>
Establecimientos (1)	16,878,757
Locales (2)	1,406,037
Otros	83,684
	<u>18,368,478</u>

- (1) Corresponde al costo de adquisición del establecimiento Mesón de la Pradera, más los gastos relacionados con su vigilancia y mantenimiento. Este bien está entregado en garantía de las obligaciones bancarias y financieras de su compañía relacionada Proandi S.A. con el Banco Continental S.A.
- 2) Incluye locales comerciales que, hasta tanto se negocien, son arrendados temporalmente. Sobre estos activos no existe ningún gravamen ni restricción.

NOTA 7 - INVERSIONES EN ACCIONES

El saldo al 31 de diciembre de 1999, comprende:

<u>Razón social</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor nominal</u> <u>S/.m.</u>	<u>Valor patrimonial</u> <u>proporcional o</u> <u>valor de mercado</u> <u>S/.m.</u>	<u>Valor en</u> <u>libros</u> <u>S/.m.</u>
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	9.57%	23,924,743	88,521,548 (1)	88,521,548 (2)
Supermercados La Favorita S.A.	0.33%	830,349	3,495,770 (1)	3,495,770
Otras				1,846,577
				<u>93,863,895</u>

- (1) Corresponde a los valores de las últimas negociaciones realizadas en 1999 en la Bolsa de Valores de Quito.
- (2) Al 31 de diciembre de 1999, 239,247,426 acciones están entregadas en garantía de los préstamos bancarios que mantiene su compañía relacionada Proandi S.A.

Durante el año 1999, la Compañía recibió del Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO dividendos en acción por S/.m.8,365,959.

NOTA 8 - CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 1999, comprende:

	<u>S/.m.</u>
Compañías relacionadas:	
Proandi S.A. (1)	39,200,698
Otros (Incluye US\$1,255)	<u>46,745</u>
	<u><u>39,247,443</u></u>

- (1) Corresponde a préstamos destinados a capital de trabajo. No tienen plazo de vencimiento y devengan una tasa de interés anual que fluctúa entre el 63% y el 70%. Adicionalmente, la Compañía adeuda a Proandi S.A. en concepto de intereses devengados hasta el 31 de diciembre de 1999 S/.m.27,977,906, registrados en Intereses por pagar.

Durante 1999 la Compañía realizó un abono de S/.17,775 millones a sus deudas con Proandi S.A. mediante el traspaso de las participaciones que tenía en el Fideicomiso Llantera Veith, las cuales a su vez las obtuvo de Proinco S.A. Sociedad Financiera como pago por un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil que le transfirió. No está disponible en los archivos de Multicentro S.A. el convenio que sustenta las transacciones mencionadas.

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

Los años 1996 a 1999 están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un ejercicio se puede compensar con las utilidades que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas.

NOTA 10 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

En adición a lo mencionado en las Notas anteriores, durante 1999 la Compañía realizó las siguientes transacciones y al 31 de diciembre de 1999, mantiene los siguientes saldos con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

**NOTA 10 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON
COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**
(Continuación)

	<u>S/.m.</u>
Transacciones:	
Intereses y rendimientos ganados	
Proinco S.A. Sociedad Financiera	381
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	458
Proinmobiliaria S.A.	34,258
La Pampa S.A. LAPSA	2,345,915
	<u>2,381,012</u>
Dividendos	
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	576,251
Supermercados La Favorita S.A.	127,874
	<u>704,125</u>
Otros ingresos - arrendamiento	
Proinmobiliaria S.A.	181,305
Gridcon Cía. Ltda.	120,870
	<u>302,175</u>
Gastos por intereses	
Proinco S.A. Sociedad Financiera	31,208
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	5,561,331
Proandi S.A.	18,976,569
La Pampa S.A. LAPSA	606
Urbanizadora Los Chillos C.A.	651,828
	<u>25,221,542</u>
Saldos:	
Caja y Bancos	
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	627
Proinco S.A. Sociedad Financiera	2,657
	<u>3,284</u>

La Compañía recibe apoyo administrativo y realiza sus operaciones en las oficinas de Servipromociones Tresss Cía. Ltda.

NOTA 11 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 12 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 1999 y la fecha de preparación de estos estados financieros (28 de febrero del 2000), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición en adición a lo mencionado en las Notas 1 y 3. Sin embargo, en relación con el proceso de dolarización anunciado por el Gobierno Nacional, se aclara que:

- Se deberá convertir la contabilidad de sucres a dólares mediante un mecanismo que será anunciado oportunamente.
- Se implementará un proceso de desagio obligatorio mediante el cual se ajustarán las tasas de interés activas y pasivas al nuevo modelo monetario.

El Gobierno Nacional anunció la introducción de reformas de algunas leyes para viabilizar los cambios en el sistema monetario, las cuales deberán ser consideradas y aprobadas por el Congreso Nacional.