

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

MARZO 13, 2000

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

- ✓ 1. Hemos auditado el Balance General de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., al 31 de diciembre de 1999 y los Estados Financieros 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 consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la revisión de auditoría.
2. La auditoría se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, las que requieren que se planee y ejecute de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de errores de carácter significativo. La auditoría incluye, en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; incluye también, la evaluación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Administración; así como una evaluación de la presentación de los Estados Financieros en general. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. La Compañía ha registrado los ingresos correspondientes a la terminación de los contratos de construcción en el período comprendido entre el 1 de enero y 30 de abril de 1999 registros que no podrían ser compartidos para fines impositivos por las autoridades tributarias.
- ✓ 4. En nuestra opinión, excepto por los ajustes que podrían originarse por el tratamiento contable descrito en el párrafo anterior, los Estados Financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera al 31 de diciembre de 1999 y los resultados de sus operaciones y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el país.

firmado

5. El país ha venido soportando en los últimos años un deterioro en las condiciones económicas, situación que se agudizó durante 1999, reduciéndose fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos en el sistema financiero y bancario; el incremento en la tasa de inflación local y significativa devaluación del sucre con relación al dólar estadounidense. En los actuales momentos no es posible establecer la situación futura de la economía nacional y las consecuencias sobre la posición económica y financiera de la compañía, en consecuencia los Estados Financieros adjuntos deben ser interpretados bajo esta óptica.

6. La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 1999 de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A., requerida por disposiciones legales vigentes, se emitirá por separado.

MELO & BERMEO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
Registro SC - RNAE N° 244



ADALBERTO MELO N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1.497

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

BALANCE GENERAL ✓

31 DE DICIEMBRE DE 1999

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	(Nota 3)	6.807.976.888	Obligaciones Bancarias	(Nota 7)	128.958.646.328
Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	4.577.338.902	Cuentas por Pagar	(Nota 8)	4.865.455.188
Gastos Pagados por Anticipado		<u>88.956.356</u>	Pasivos Acumulados	(Nota 9)	1.229.031.049
			Anticipo Clientes	(Nota 10)	<u>982.436.000</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		11.474.272.146	TOTAL PASIVO CORRIENTE		136.035.568.565
Propiedad, Planta y Equipo	(Nota 5)	173.347.460.719	Pasivo a Largo Plazo	(Nota 11)	8.159.156.294
Menos: Depreciación Acumulada		<u>21.615.827.879</u>	Patrimonio		<u>23.978.057.380</u>
		151.731.632.840	(Ver Estado Adjunto)		
Inversiones	(Nota 6)	<u>4.966.877.253</u>			
TOTAL ACTIVO		<u>168.172.782.239</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>168.172.782.239</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ✓

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

INGRESOS		SI.
Arriendos		15.063.070.341
Mantenimiento		2.883.000.844
Otros Ingresos		2.745.259.426
Venta de Locales Comerciales	57.978.344.593	
Menos: Costo de Ventas de Locales Comerciales	56.392.025.560	1.586.319.033
TOTAL INGRESOS		22.277.649.644
GASTOS		
Gastos Operacionales		16.641.580.703
UTILIDAD BRUTA		5.636.068.941
Ingresos no Operacionales		13.860.369
Gastos no Operacionales		2.511.121.222
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		3.138.808.088
Participación Trabajadores		
Impuesto a la Renta		75.560.200
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO		3.063.247.888

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO ✓

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	RES.REVAL. PATRIMONIO	APORTE F.C.	REEXPRESIÓN MONETARIA	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 98/12/31	4.320.000.000	292.255.530	372.291.840	28.229.389.876	330.000.000	-	557.986.385	34.101.923.631
Aportes								-
Junta General		481.663.599					- 481.663.599	-
Reserva Legal		-	53.518.178				- 53.518.178	-
Reexpr. Monet./99				- 23.029.997.717		9.830.797.136	12.086.442	- 13.187.114.139
Transf.Reexpresión				9.830.797.136		- 9.830.797.136	-	-
Utilidad del Ejercicio							3.063.247.888	3.063.247.888
Saldo 99/12/31	<u>4.320.000.000</u>	<u>773.919.129</u>	<u>425.810.018</u>	<u>15.030.189.295</u>	<u>330.000.000</u>	<u>-</u>	<u>3.098.138.938</u>	<u>23.978.057.380</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

))

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO ✓
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 1999

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES:	S/.
Utilidad Neta del Año	3.063.247.888
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representan movimiento de Efectivo:	
Depreciación	3.915.776.173
Provisión Beneficios Sociales Largo Plazo	3.915.776.173
 Cambios en Activos y Pasivos	
Cuentas por Cobrar	3.402.660.331
Inventarios, antes de Corrección Monetaria	
Gastos Pagados por Adelantado	113.024.503
Cuentas por Pagar	- 34.509.515.443
Pasivos Acumulados	476.225.049
Otros Activos y Pasivos - Neto	62.416.206 - 30.455.189.354
 Efectivo Neto Provisto por las Operaciones	- 23.476.165.293
 FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	35.044.588.505
 FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones Bancarias	- 17.731.787.165
Inversiones	- 231.000.000
Obligaciones a Largo Plazo	6.244.818.687
Aportes	
Dividendos	- 11.717.968.478
 Incremento (Decremento) Neto de Efectivo	- 149.545.266
 Efectivo al Principio del Año	6.957.522.154
 Efectivo al Final del Año	6.807.976.888

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS ✓

31 DE DICIEMBRE DE 1999

NOTA 1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. fue constituida el 13 de marzo de 1969 según escritura pública en Quito - Ecuador, siendo su objetivo principal la promoción y organización, construcción y administración de Centros Comerciales; a la adquisición, construcción y administración de edificios, compra - venta de inmuebles y toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes de la República.

El país ha venido soportando en los últimos años un deterioro en las condiciones económicas, situación que se agudizó durante 1999, reduciéndose fuertemente a raíz del congelamiento de los depósitos en el sistema financiero y bancario; el incremento en la tasa de inflación local y significativa devaluación del sucre con relación al dólar estadounidense. En los actuales momentos no es posible establecer la situación futura de la economía nacional y las consecuencias sobre la posición económica y financiera de la compañía, en consecuencia los Estados Financieros adjuntos deben ser interpretados bajo esta óptica.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificados por la Aplicación del Sistema de Corrección Monetaria Integral de los Estados Financieros, para las cuentas de activos y pasivos no monetarios y el patrimonio, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley 56 de Régimen Tributario Interno y su Reglamento (Decreto N° 2411) y sus modificaciones posteriores que reglamenta la aplicación del Sistema de Corrección Monetaria de los Estados Financieros.

070 { A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, la Superintendencia de Compañías no ha establecido para el año 1999, normas de aplicación con respecto al Sistema de Corrección Monetaria.

070 { No se presenta información comparativa con el año anterior por cuanto dicha información al no haber sido integralmente ajustada no es relevante para la presentación de los Estados Financieros.

El Estado de Flujo de Efectivo ha sido preparado utilizando el método indirecto establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 3.

b) Propiedad, Planta y Equipo

Estos activos se muestran al costo de adquisición más el valor de las reexpresiones efectuadas de conformidad con las disposiciones legales y están presentados con las correspondientes deducciones por depreciación acumulada. De acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria, la reexpresión de estos activos se acredita a la cuenta de Reexpresión Monetaria (v Nota 12).

Las bases para la reexpresión que aplicó la Compañía sobre los bienes poseídos al 31 de diciembre de 1999, de conformidad con el Reglamento son:

- Los activos de propiedad de la Compañía al 31 de diciembre de 1998 y su correspondiente depreciación acumulada, se ajustaron aplicando el índice por inflación para el año de 1999 del 53 %.
- Los activos adquiridos durante el ejercicio y su correspondiente depreciación acumulada fueron ajustados mediante el porcentaje proporcional mencionado en el Reglamento.
- No están reexpresados aquellos bienes totalmente depreciados.

Cuando se vende o retira un activo, el valor reexpresado y la depreciación acumulada se descarga de las cuentas correspondientes y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a operaciones del año y las mejoras o renovaciones importantes se capitalizan.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor reexpresado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta. Los cargos por depreciación sobre los valores ajustados se cargan a resultados a partir del siguiente ejercicio.

c) Cuentas en Moneda Extranjera

Los saldos de las cuentas de activo y pasivo en moneda extranjera han sido convertidos a sucres en base a las tasas de cambio vigentes al cierre del año en el mercado libre de cambio (S/.20.225 por US\$. 1). Las diferencias de cambio resultantes son llevadas a la cuenta Reexpresión Monetaria.

d) Inversiones a Largo Plazo

Están valuadas al costo y ajustadas de conformidad con el Reglamento de Corrección Monetaria.

e) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para Impuesto a la Renta se calcula sobre las utilidades gravables y se cargan a los resultados del ejercicio. Para el período de Mayo 1 a Diciembre 31/99 la tarifa de impuesto aplicable es del 15%. El impuesto a la renta para el período de Enero 1 a Abril 30/99 fue suspendido.

A partir del año 1999 se cobra el Impuesto a la Circulación de Capitales del 1%.

f) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Compañía reconoce el 15 % de Participación de los Trabajadores sobre las utilidades del ejercicio, antes del cálculo del Impuesto a la Renta. La Compañía durante el año de 1999 no tuvo trabajadores, consecuentemente no efectuó ninguna provisión.

g) Reexpresión Monetaria

De acuerdo con la Ley, se registra en esta cuenta, incluida en el patrimonio, la contrapartida de los ajustes provenientes de la reexpresión de los activos no monetarios y el patrimonio. El saldo neto de la cuenta Reexpresión Monetaria no está sujeto a reexpresión.

De acuerdo con disposiciones vigentes informamos que se revisaron, en términos generales, la reexpresión de cuentas no monetarias y del patrimonio en sus aspectos significativos.

El saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria, al 31 de diciembre de 1999, como resultado de la aplicación del sistema de corrección monetaria ha sido transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio.

El saldo acreedor de la cuenta reexpresión monetaria que sea transferido a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio, podrá ser capitalizado previo el pago del 20 % de impuesto, a ser retenido en la fuente.

h) Patrimonio

De acuerdo con el Reglamento de Corrección Monetaria vigente, los saldos de las cuentas al 31 de diciembre de 1998 que integran el patrimonio, con excepción de la cuenta Reexpresión Monetaria se reexpresaron aplicando el 53 % correspondiente a 1999 y los movimientos de las mismas durante el ejercicio se ajustaron de conformidad con los porcentajes proporcionales correspondientes. Los ajustes relacionados con las utilidades acumuladas, son directamente imputadas a esta cuenta.

El resultado de estos ajustes fueron registrados como un mayor valor de la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

i) Reserva por Revalorización del Patrimonio

En esta cuenta se acreditan los ajustes resultantes de reexpresar ciertas cuentas del patrimonio, las mismas que no pueden distribuirse como utilidades.

NOTA 3.

EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta comprende lo siguiente:

Caja		S/.	4.008.647
Bancos			4.376.433
Fish Cays Inc - Suisse	1)		<u>6.799.591.808</u>
			<u>6.807.976.888</u>

1) Representa US\$. 336.197, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 1999 de S/. 20.225 por US\$. 1.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 1999 estas cuentas se resumen como sigue:

	S/.
Anticipo a Contratistas	43.974.212
Cuentas por Liquidar	2.239.503.166
Otras Cuentas por Cobrar	1.038.633.708
	<u>3.322.111.086</u>

Compañías Relacionadas:

Centro Comer. El Condado S.A	74.676.036	
Escavilla S.A.	33.975.568	
Nob Hill Club	1.026.823.489	
Casa Valores Finacción	12.195.600	
Sermainc Cia. Ltda.	29.750.866	
Multicincs S.A.	56.601.000	
Inmocoto S. A.	21.205.257	
		<u>1.255.227.816</u>
		<u>4.577.338.902</u>

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de las cuentas de este rubro durante el año se detalla a continuación:

	SALDOS 98/12/31	ADICIONES	VTAS. BAJAS TRANSFERENC.	SALDOS 99/12/31
Terreno				
Iñaquito	2.785.288.764	1.476.203.045		4.261.491.809
Edificio CCI	13.035.172.462	172.775.674.077	20.569.538.860	165.241.307.679
Edif. El Patio	365.682.427	193.811.686		559.494.113
Mueb.Ense.	995.441.157	903.261.203	205.436.472	1.693.265.888
Instalación	650.813.543	125.943.259	413.184.753	363.572.049
Maq.Equip.	802.829.530	425.499.651		1.228.329.181
	<u>15.849.939.119</u>	<u>174.424.189.876</u>	<u>21.188.160.085</u>	<u>169.085.968.910</u>
Const.Curs.	106.395.749.429	29.377.037.011	135.772.786.440	-
	<u>125.030.977.312</u>	<u>205.277.429.932</u>	<u>156.960.946.525</u>	<u>173.347.460.719</u>
Menos: Depreciación Acumulada				<u>21.615.827.879</u>
				<u>151.731.632.840</u>

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a S/. 3.915.776.173.

NOTA 6. INVERSIONES PERMANENTES

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 se muestra a continuación:

	SV.
Centro Comercial El Condado S.A.	1) 2.491.989.482
Escavilla S.A.	2) 318.560.899
Sermainc Cía. Ltda.	3) 6.427.663
Nob Hill Club Turismo S.A.	4) 1.484.324.641
Iñiaquicentro S.A.	17.483.478
Casa de Valores Finación C.A.	5) 417.091.090
Exetaste S. A.	231.000.000
	<u>4.966.877.253</u>

Corresponde a:

Saldo 98/12/31	4.735.877.253
Incremento durante el año	231.000.000
	<u>4.966.877.253</u>

- 1) Representa una participación del 99.97 % dentro del paquete accionario.
- 2) Representa una participación del 99.54 % dentro del paquete accionario.
- 3) Representa una participación del 98.00 % dentro del paquete accionario.
- 4) Representa una participación del 83.40 % dentro del paquete accionario.
- 5) Representa una participación del 98.16 % dentro del paquete accionario

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre de 1999 esta cuenta incluye lo siguiente:

Porción corriente de deuda a largo plazo.

		S/.
Banco Pichincha:		
Operación 315819-254	Dólares	762.482.500
Operación 129571	Dólares	12.337.250.000
Operación 128409	Dólares	1.476.425.000
Operación HC316618-5	Sucres	12.948.000.000
Operación CL60982773	Sucres	326.655.016
Operación HC355517	Sucres	875.000.000
Operación HC317329-5	Sucres	2.736.000.000
Operación CPII137455	Dólares	80.900.000.000
Operación CPH379702	Dólares	606.750.000
Operación CPH712701	Dólares	979.294.500
Operación 316574-35	Sucres	6.000.000.000
Banco Aserval:		
Operación 5003	Dólares	212.313.960
Operación 4515	Dólares	393.174.000
		<hr/>
		120.553.344.976
Intereses hasta 99/12/31		7.020.493.983
		<hr/>
		127.573.838.959
Sobregiros Bancarios		666.049.294
		<hr/>
		128.239.888.253
Diners Club del Ecuador		718.758.075
		<hr/>
		128.958.646.328
		<hr/>

Para garantizar estas operaciones existe una Hipoteca Abierta a favor del Banco del Pichincha.

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 50 y 70 % para sucres y del 8.5 y 18% para dólares.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 1999 el saldo de estas cuentas se muestran a continuación:

	S/.
Compañía Relacionada (Innocoto S.A.)	21.336.948
Anticipos Concesiones	1.760.640.800
Cuentas por Liquidar	587.531.000
Cuentas por Pagar	2.495.946.440
	<hr/>
	4.865.455.188
	<hr/>

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre de 1999:

	S/.
Contribuciones Sup. Cías. y Municipio	<u>1.134.278.935</u>
	1.134.278.935
Obligaciones Fiscales:	
Retenciones en la Fuente	19.191.914
Impuesto a la Renta Compañía	<u>75.560.200</u>
	94.752.114
	<u>1.229.031.049</u>

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Esta cuenta al 31 de diciembre de 1999 comprende lo siguiente:

Anticipo clientes por ventas	1) <u>S/.</u> <u>982.436.000</u>
------------------------------	-------------------------------------

1) Incluye US\$. 48.575 entregados como anticipo para ser liquidados cuando se formalice la negociación.

NOTA 11. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa lo siguiente al 31 de diciembre de 1999:

	S/.
Préstamos Accionistas	2.012.246.049
Préstamos Terceros	5.955.979.350
Depósitos en Garantía	<u>190.930.895</u>
	<u>8.159.156.294</u>

*OJO
? TASAS EFECTIVAS DE INTERES
7. MONTO ACUMULADO DEL PRINCIPAL
PAGADOS ESTOS PRONOSTOS
5 AÑOS. EL SALDO A
PAGARSE POSTERIORAMENTE*

NOTA 12. REEXPRESIÓN MONETARIA

La Corrección Monetaria por el año de 1999 y registrada en esta cuenta comprende lo siguiente:

	S/.
Propiedad, Planta y Equipo (Neto)	- 40.467.425.318
Aplicación Reexpresión Monetaria	53.654.539.456
Reserva Revalorización Patrimonio	- 23.029.997.716
Utilidades Años Anteriores	12.086.442
	<u>- 9.830.797.136</u>

NOTA 13. RESTRICCIONES SOBRE UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

De acuerdo con la legislación vigente, un mínimo del 10 % de las utilidades anuales antes del Impuesto a la Renta debe ser apropiada como Reserva Legal hasta que alcance como mínimo del 50 % del Capital Suscrito y Pagado y será utilizada únicamente para capitalización o absorción de pérdidas.

Mediante Resolución N° 931 - 4 - 1 - 019 del 30 de noviembre de 1993 de la Superintendencia de Compañías y publicada en el R.O. N° 332 del 8 de diciembre de 1993, se modificó la base de cálculo para asignación de Reserva Legal que se calculará después de deducir la Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de nuestro examen (marzo 13/2000) de los Estados Financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., al 31 de diciembre de 1999 no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros, excepto por el anuncio hecho el 11 de enero del 2000 de la Presidencia de la República que la economía será dolarizada con base a un tipo de cambio de S/. 25.000 por US\$.1.

7
050