

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

MARZO 15, 2001

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 del 2000 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. En nuestra opinión, 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 del 2000 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 Ecuador.
4. Como se describe en la Nota 1 el país ha venido soportando un deterioro en las condiciones económicas, las medidas adoptadas para la aplicación de la unidad monetaria y la conversión de la contabilidad a dólares estadounidenses; describe también que no se cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y por lo tanto la posible incidencia en la posición económica de la compañía, en consecuencia los estados financieros adjuntos deben ser interpretados bajo esta óptica.

**MELO & HERMEO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
Registro SC - ENAB N° 244**


**ADALBERTO MELO N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1497**

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2000

(Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	(Nota 3)	189.053,21	Obligaciones Bancarias	(Nota 7)	412.373,09
Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	353.794,00	Cuentas por Pagar	(Nota 8)	261.722,85
Gastos Pagados por Anticipado		<u>13.119,24</u>	Pasivos Acumulados	(Nota 9)	68.618,01
			Anticipo Clientes	(Nota 10)	<u>3.026.557,44</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		555.966,45	TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.709.271,39
Propiedad, Planta y Equipo	(Nota 5)	14.585.105,10	Pasivo a Largo Plazo	(Nota 11)	2.897.560,53
Menos: Depreciación Acumulada		<u>1.769.612,26</u>	Patrimonio		<u>7.166.131,47</u>
		12.815.492,84	(Ver Estado Adjunto)		
Cuentas por Cobrar L.P.		108.000,00			
Inversiones	(Nota 6)	<u>353.504,10</u>			
TOTAL ACTIVO		<u>13.832.963,39</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>13.832.963,39</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 DEL 2000

(Expresado en dólares Estadounidenses)

INGRESOS	US\$.
Arrendos	1.152.133,61
Mantenimiento	243.300,96
Otros Ingresos	295.066,80
Venta de Locales Comerciales	115.000,00
Menos: Costo de Ventas de Locales Comerciales	<u>101.685,14</u>
TOTAL INGRESOS	1.703.824,25
 GASTOS	
Gastos Operacionales	<u>1.568.461,09</u>
UTILIDAD BRUTA	135.363,16
Gastos Financieros	557.990,07
Resultado por Exposición a la Inflación EEI	<u>464.105,73</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	41.470,82
Participación Trabajadores	
Impuesto a la Renta	<u>10.367,71</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>31.103,11</u>

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 DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	APOORTE FUT. CAPTI.	RESERVA PATRIMONIO	RESERVA MONETARIA	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 00/12/31	172.000,00	30.956,76	17.002,40	13.300,00	601.207,57	-		123.005,56	959.122,29
Junta General		54.176,58					-	54.176,58	-
Dividendos							-	56.100,35	56.100,35
Reserva Legal			12.252,99				-	12.252,99	-
Recupr. Monet. 700					870.023,16	5.359.289,15		2.094,11	6.232.006,42
Transferencia					- 1.471.830,73	- 5.359.289,15	6.831.119,88	-	-
Utilidad del Ejercicio								31.103,11	31.103,11
Saldo 00/12/31	172.000,00	85.133,34	29.255,39	13.300,00	-	-	6.831.119,88	34.592,06	7.166.131,47

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 DEL 2000
(Expresado en dólares Estadounidenses)

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES:	US\$.
Utilidad Neta del Año	31.103,11
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representan movimiento de Efectivo:	
Resultado por Exposición a la Inflación REI	- 464.105,73
Depreciación	581.227,99
Provisión Beneficios Sociales Largo Plazo	117.122,26
	<hr/>
Cambios en Activos y Pasivos	
Cuentas por Cobrar	- 170.700,44
Inventarios, antes de Corrección Monetaria	
Gastos Pagados por Adelantado	- 9.560,99
Cuentas por Pagar	2.815.838,76
Pasivos Acumulados	19.456,77
Otros Activos y Pasivos - Neto	- 28.142,89
	<hr/>
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones	2.775.116,38
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	155.706,89
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones Bancarias	- 5.486.940,51
Inversiones	- 400,01
Obligaciones a Largo Plazo	2.529.351,54
Aportes	- 56.100,35
Dividendos	- 3.014.089,33
	<hr/>
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo	- 83.265,86
Efectivo al Principio del Año	272.319,07
	<hr/>
Efectivo al Final del Año	189.053,21
	<hr/>

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 DEL 2000

NOTA 1. OPERACIONES 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 principalmente por las altas tasas de inflación y la devaluación del sucre, crisis en el sistema bancario y financiero, disminución en el empleo de mano de obra, acceso restringido en las líneas de crédito internacionales.

A partir del 13 de marzo del 2000 se aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante la cual estableció el cambio de sucres a dólares estadounidenses a una tasa de S./ 25.000 por US\$. 1. En el R.O. 57 Resolución SB-SC-SRI-01 de Abril 13 del 2000 se promulga la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC N° 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización" aplicable a los activos y pasivos no monetarios y Patrimonio.

Con posterioridad al cambio de unidad monetaria, los precios de bienes y servicios han sufrido incrementos en el índice de precios al consumidor, pero ha medida que van acomodándose los precios, las autoridades estiman que la inflación irá reduciéndose en los próximos meses.

En los actuales momentos no se cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y por lo tanto la posible incidencia en la posición económica 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 con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) sobre la base del costo histórico, o para el caso de activos fijos y patrimonio al valor ajustado y convertidos a dólares estadounidenses de acuerdo con la NEC N° 17.

Las NEC incluyen un pronunciamiento que establece la corrección monetaria integral de los estados financieros, su aplicación a partir de la fecha en que se modificó la unidad monetaria se encuentra en suspenso. La Superintendencia de Compañías a la fecha de emisión de los estados financieros no ha emitido una resolución sobre este asunto. Por efecto del cambio en la unidad monetaria, los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son comparables con los estados financieros del ejercicio anterior expresados en sucres.

b) Ajuste y conversión de dólares estadounidenses

Las cuentas de la compañía que fueron registradas en sucres hasta marzo 31/2000 han sido ajustadas y convertidas a dólares estadounidenses mediante la aplicación de la NEC N° 17 que establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

- Ajuste por inflación de los activos y patrimonio a marzo 31/2000.
- Reexpresión de los activos no monetarios y patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y la devaluación del sucre con respecto al dólar acumulada entre Dic.31/91, o la fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior a marzo 31 del 2000.
- Reducción del valor de los activos no monetarios, determinados de acuerdo a los procedimientos arriba descritos a los valores de mercado en el caso de ser éstos inferiores.
- Conversión a dólares estadounidenses los saldos ajustados según se indica anteriormente y de las demás cuentas del activo y patrimonio y de resultados del período terminado en dicha fecha, convertidos a una tasa de cambio de s/.25.000 por US\$.1.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados anteriormente son imputados a la cuenta del patrimonio reexpresión monetaria cuando corresponden al efecto de brecha entre inflación y devaluación hasta Dic.31/99 y a la cuenta resultado por exposición a la inflación del estado de resultados, cuando se tratan del ajuste por inflación y reexpresión por corrección de brecha entre inflación y devaluación para los primeros meses del 2000.

Los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y 31 de marzo del año 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior vendidos durante este período, las depreciaciones o amortizaciones, para fines de conversión a dólares se basan en el valor histórico o reexpresado que tenían al cierre del ejercicio anterior y bajo las normas que regían para esa fecha.

De acuerdo con la NEC 17 la contabilidad en dólares se inició en marzo 31/2000 y ésta no proporciona equivalentes en dólares para todas las cuentas en sucres al inicio del ejercicio de las cuentas de activo, pasivo y patrimonio ni para los movimientos registrados en el período enero 1 a marzo 31/2000, por tal razón, para fines de información de los estados de cambio en el patrimonio y flujo de efectivo, la compañía asignó equivalentes estimados en dólares así:

- Los activos y pasivos monetarios fueron convertidos a s/.25.000 por US\$.1 a dic.31/99.
- Los saldos iniciales de los activos no monetarios y del patrimonio fueron ajustados por el índice especial de brecha por el período comprendido entre la fecha de adquisición u origen de cada transacción a dic.31/99; una vez ajustados fueron convertidos a dólares estadounidenses.
- Los movimientos comprendidos entre enero 1 y marzo 31/2000 fueron convertidos a s/.25.000 por US\$.1.

c) Propiedad, Planta y Equipo

Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertidos a dólares de acuerdo a la NEC N° 17, menos la correspondiente depreciación acumulada.

Cuando se vende o retira un activo, el valor ajustado 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 ajustado de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de línea recta.

d) Cuentas en Moneda Extranjera

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

Las diferencias en cambio realizadas o no realizadas en efectivo son registradas en los resultados del ejercicio.

e) Inversiones a Largo Plazo

Se muestran al costo histórico o al valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC N° 17.

f) Provisión para Impuesto a la Renta

La provisión para Impuesto a la Renta se calcula sobre las utilidades gravables (25%) y se cargan a los resultados del ejercicio.

g) 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 y es registrada como cargo a los resultados del ejercicio.

h) Capital Adicional

La NEC N° 17 establece que los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria deben revelarse como parte de la cuenta Patrimonial "Capital Adicional".

A la fecha de emisión de los estados financieros los organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2000 esta cuenta comprende lo siguiente:

	US\$.
Caja	3.821,11
Bancos	2.658,42
Fish Cays Inc - Suisse	182.573,68
	<u>189.053,21</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000 estas cuentas se resumen como sigue:

	US\$.
Anticipo a Contratistas	53.675,97
Cuentas por Liquidar	195.050,00
Otras Cuentas por Cobrar	21.602,55
	<u>270.328,52</u>
Compañías Relacionadas:	
Centros Comer. El Condado S.A.	261,14
Escavilla S.A.	722,77
Nob Hill Club	61.657,45
Casa de Valores Finacción	487,82
Semainc Cia. Ltda.	1.369,06
Multicines S.A.	1.784,04
Innocoto S.A.	741,19
Inmosuecia S.A.	16.418,21
Exetate S.A.	23,80
	<u>83.465,48</u>
	<u>353.794,00</u>

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

COSTOS	SALDOS 31/12/99	ADICIONES (1)	VENTAS BAJAS	SALDOS 31/12/00	TASA DEP.
Terreno	170.459,67	113.058,01		283.517,68	
Edificio CCI	6.609.652,31	7.467.807,71	37.460,01	14.040.000,01	5%
Edif.El Patri	22.379,76	14.843,46	37.223,22	-	5%
Mueb. Ense.	67.730,64	73.540,30	8.615,21	132.655,73	10%
Instalación	14.542,88	9.598,82	7.663,15	16.478,55	10%
Maq.Equip.	49.133,17	63.319,96		112.453,13	10%
	6.763.438,76	7.629.110,25	90.961,59	14.301.587,42	
Total	6.933.898,43	7.742.168,26	90.961,59	14.585.105,10	
Menos:	Depreciación Acumulada			1.769.612,26	
				12.815.492,84	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 581.227.99.

1) Incluye corrección monetaria por US\$.7.740.078.66.

NOTA 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2000 se muestra a continuación:

		US\$.
Centro Comercial El Condado S.A.	1)	165.792,43
Escavilla S.A.	2)	21.193,90
Sermainc Cia. Ltda.	3)	424,92
Nob Hill Club Turismo S.A.	4)	110.076,17
Itaquicentro S.A.		1.521,72
Casa de Valores Finacción S.A.	5)	36.994,52
Exetaste S.A.		17.500,44
		353.504,10
Corresponde a:		
Saldo 31/12/99		198.675,10
Incremento durante el año		400,00
Corrección Monetaria		154.429,00
		353.504,10

- 1) Representa participación del 72% dentro del paquete accionario.
- 2) Representa participación del 99% dentro del paquete accionario.
- 3) Representa participación del 98% dentro del paquete accionario.
- 4) Representa participación del 83% dentro del paquete accionario.
- 5) Representa participación del 83.40% dentro del paquete accionario.

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2000 esta cuenta incluye lo siguiente:

Porción corriente de deuda a largo plazo.

	US\$.
Banco del Pichincha:	
Operación N° 435474	85.000,00
Operación N° 435478	261.231,14
Banco Aserval:	
Operación N° 401 - SEM -586	8.927,32
	<hr/>
	355.158,46
Sobregiros Bancarios	57.214,63
	<hr/>
	<u>412.373,09</u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 16% a 17.50%, con garantía hipotecaria y personales.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2000 el saldo de estas cuentas se muestran a continuación:

	US\$.
Anticipos Concesiones	73.075,63
Cuentas por Liquidar	73.785,70
Cuentas por Pagar	112.087,33
Otras	2.774,19
	<hr/>
	<u>261.722,85</u>

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

El siguiente es un detalle de esta cuenta al 31 de diciembre del 2000:

	US\$.
Contribuc. Sup.Cías. y Municipio	37.898,72
	<u>37.898,72</u>
Obligaciones Fiscales:	
Retenciones en la Fuente	1.997,77
IVA 12%	18.353,81
Impuesto a la Renta Compañía	10.367,71
	<u>30.719,29</u>
	<u>68.618,01</u>

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Representa lo siguiente al 31 de diciembre del 2000:

	US\$.
Anticipos Clientes por Ventas	3.026.557,44

Incluye básicamente un anticipo hecho por Casa Tossi.

NOTA 11. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa lo siguiente al 31 de diciembre del 2000:

		US\$.
Banco del Pichincha:	1)	
Operación N° 447874		1.245.000,00
Operación N° 4,5478		1.302.187,55
Banco Aserval:	1)	
Operación N° 410 - SEM - 586		17.724,69
		<u>2.564.912,24</u>
Otros Préstamos:		
Préstamos Accionistas		163.488,00
Préstamos Terceros		148.430,65
Depósitos en Garantía		20.729,64
		<u>332.648,29</u>
Total		<u>2.897.560,53</u>

1) Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 16% y 17.50%, con garantía hipotecaria y personal.

NOTA 12.**AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA NEC N° 17**

	Ajustes a Resultado por Exposición a la Inflación	Ajuste al Patrimonio
Activos Fijos	- 1.565.789,42	- 5.850.667,70
Inversiones	- 52.015,56	- 102.413,44
Diferencial Cambiario	942.904,28	
Patrimonio	<u>210.794,97</u>	<u>593.791,99</u>
	<u>- 464.105,73</u>	<u>- 5.359.289,15</u>

NOTA 13**RESTRICCIONES SOBRE UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS**

De acuerdo con la legislación vigente, un mínimo del 10 % de las utilidades anuales después de Participación Trabajadores e 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.

NOTA 14.**EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de este informe (marzo 15/2001) de los Estados Financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A. al 31 de diciembre del 2000 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 la publicación aparecida con fecha marzo 15/2001 sobre la decisión del Tribunal Distrital de lo Fiscal del Guayas que resolvió suspender definitivamente la Norma Contable que obliga a tributar sobre resultados de la corrección monetaria causada por inflación. Según publicación posterior el SRI interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Constitucional sobre este asunto.