

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

MARZO 8, 2002

A los Miembros del Directorio y Accionistas de

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.

1. Hemos auditado los Balances Generales de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A., al 31 de diciembre del 2001 y 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 2001 y 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.

**MELO & BERMEJO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
Registro SC - ENABEN° 244**


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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2001
(Expresado en dólares Estadounidenses)

		2001	2000		2001	2000
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO		
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE		
Efectivo (Nota 3)		9.561,29	189.053,21	Obligaciones Bancarias (Nota 7)	1.638.731,72	412.373,09
Cuentas por Cobrar (Nota 4)		2.910.213,36	353.794,00	Cuentas por Pagar (Nota 8)	263.770,38	261.722,85
Gastos Pagados por Anticipado		13.046,31	13.119,24	Pasivos Acumulados (Nota 9)	4.943,00	68.618,01
				Anticipo Clientes (Nota 10)	3.135.422,03	3.026.557,44
				Anticipo Contratos (Nota 11)	1.310.070,00	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2.932.820,96	555.966,45	TOTAL PASIVO CORRIENTE	6.352.937,13	3.769.271,39
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 5)		14.763.671,57	14.585.105,10	Pasivo a Largo Plazo (Nota 11)	2.563.548,47	2.897.560,53
Menor: Depreciación Acumulada		2.197.767,06	1.769.612,26	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)	7.548.244,62	7.166.131,47
		12.565.904,51	12.815.492,84			
Cuentas por Cobrar L.P.		87.403,61	108.000,00			
Inversiones (Nota 6)		878.601,14	353.504,10			
TOTAL ACTIVO		16.464.730,22	13.832.063,39	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	16.464.730,22	13.832.063,39

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 2001
(Expresado en dólares Estadounidenses)

	2001	2000
	US\$.	US\$.
INGRESOS		
Arrendos	1.614.536,63	1.152.133,61
Mantenimiento	309.207,14	243.308,98
Marketing	422.055,76	295.066,80
Servicios	160.305,59	-
Ventas Locales Comerciales	-	13.314,86
TOTAL INGRESOS	2.506.105,12	1.703.824,25
GASTOS		
Gastos Operacionales	1.917.242,10	1.568.461,09
UTILIDAD BRUTA	588.863,02	135.363,16
Gastos Financieros	577.438,12	557.998,07
Resultado por Exposición a la Inflación REI	-	464.105,73
Otros Ingresos	49.131,85	-
Otros Egresos	6.406,48	-
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	54.150,27	41.470,82
Participación Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	13.537,57	10.367,71
UTILIDAD DEL EJERCICIO	40.612,70	31.103,11

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 2001

(Expresado en dólares Estadounidenses)

AÑO 2000

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	APORTE FUT. CAPIT.	RES. REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 09/12/31	172.900,00	30.956,76	17.832,40	13.200,00	681.287,57	-		123.925,56	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	-
Resupr. Monet./00					870.623,16	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	172.900,00	85.133,34	29.285,39	13.200,00	-	-	6.831.119,88	34.592,86	7.166.131,47

AÑO 2001

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	APORTE FUT. CAPIT.	RES. REVAL. PATRIMONIO	REEXPRESIÓN MONETARIA	CAPITAL ADICIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 00/12/31	172.900,00	85.133,34	29.285,39	13.200,00	-	-	6.831.119,88	34.592,86	7.166.131,47
Junta General		31.482,55	3.110,31					- 34.592,86	-
Res. Valuac. Acc.							341.500,44		341.500,44
Utilidad del Ejercicio								40.612,70	40.612,70
Saldo 01/12/31	172.900,00	116.615,89	32.395,70	13.200,00	-	-	7.172.620,32	40.612,70	7.548.244,61

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 2001
(Expresado en dólares Estadounidenses)

	2001		2000	
	US\$.	US\$.	US\$.	US\$.
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES:				
Utilidad Neta del Año		40.612,70		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	725.008,32		581.227,99	
Provisión Beneficios Sociales Largo Plazo				
		725.008,32		117.122,26
Cambios en Activos y Pasivos				
Cuentas por Cobrar	- 2.556.419,36		- 170.700,44	
Inventarios, antes de Corrección Monetaria				
Gastos Pagados por Adelantado	72,93		- 9.560,99	
Cuentas por Pagar	1.420.982,12		2.815.838,76	
Pasivos Acumulados	- 63.675,01		19.456,77	
Otros Activos y Pasivos - Neto	- 20.596,39		- 28.142,89	
		- 1.178.442,93		- 2.626.891,21
Efectivo Neto Provisio por las Operaciones		- 412.821,91		- 2.775.116,58
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:				
Compra de Propiedad, Planta y Equipo		- 475.419,98		155.706,89
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:				
Obligaciones Bancarias	1.226.358,63		- 5.486.940,51	
Inversiones	- 183.596,60		- 400,01	
Obligaciones a Largo Plazo	- 334.012,06		2.529.351,54	
Aportes				
Dividendos			- 56.100,35	
		708.749,97		- 3.014.089,33
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		- 179.491,92		- 83.265,86
Efectivo al Principio del Año		189.053,21		272.319,07
Efectivo al Final del Año		9.561,29		189.053,21

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 2001

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 reacomodándose 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.

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.

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) 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, el cual no excede los valores patrimoniales de las receptoras de las inversiones.

e) 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.

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 y es registrada como cargo a los resultados del ejercicio.

g) 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 esta cuenta comprende lo siguiente:

	2001 US\$.	2000 US\$.
Caja	450,00	3.821,11
Bancos	9.111,29	2.658,42
Fish Cays Inc - Suisse	-	182.573,68
	<u>9.561,29</u>	<u>189.053,21</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre estas cuentas se resumen como sigue:

	2001 US\$.	2000 US\$.
Anticipo a Contratistas	1.222.943,89	53.675,97
Cuentas por Liquidar	1.128.311,00	195.050,00
Otras Cuentas por Cobrar	177.229,21	21.602,55
	<u>2.528.484,10</u>	<u>270.328,52</u>
Compañías Relacionadas:		
Centros Comer. El Condado S.A.	20.826,19	261,14
Escavilla S.A.	21.671,81	722,77
Nob Hill Club	70.779,78	61.657,45
Casa de Valores Finacción	539,82	487,82
Semainc Cía. Ltda.	28.451,67	1.369,06
Multicines S.A.	1.784,04	1.784,04
Innocoto S.A.	10.830,37	741,19
Innosuecia S.A.	18.311,35	16.418,21
Exetaste S.A.	208.534,23	23,80
	<u>381.729,26</u>	<u>83.465,48</u>
	<u>2.910.213,36</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:

AÑO 2000

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%
	<u>6.763.438,76</u>	<u>7.629.110,25</u>	<u>90.961,59</u>	<u>14.301.587,42</u>	
Total	6.933.898,43	7.742.168,26	90.961,59	14.585.105,10	
Menos:	Depreciación Acumulada			<u>1.769.612,26</u>	
				<u>12.815.492,84</u>	

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

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

AÑO 2001

COSTOS	SALDOS 31/12/00	ADICIONES	VENTAS BAJAS	SALDOS 31/12/01	TASA DEP.
Terreno	283.517,68	-		283.517,68	
Edificio CCI	14.040.000,01	156.934,29	290.542,84	13.906.391,46	5%
Mueb. Ense.	132.655,73	11.841,27	6.310,68	138.186,32	10%
Instalación	16.478,55	-	-	16.478,55	10%
Maq.Equip.	112.453,13	-		112.453,13	10%
Vehículos	-	41.875,00		41.875,00	
	<u>14.301.587,42</u>	<u>210.650,56</u>	<u>296.853,52</u>	<u>14.215.384,46</u>	
Const. Curso	-	264.769,43		264.769,43	
Total	14.585.105,10	475.419,99	296.853,52	14.763.671,57	
Menos:	Depreciación Acumulada			<u>2.197.767,06</u>	
				<u>12.565.904,51</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 725.008.32.

NOTA 6.**INVERSIONES A LARGO PLAZO**

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

	2001		2000
	US\$.		US\$.
Centro Comercial El Condado S.A.	247.481,46	1)	165.792,43
Escavilla S.A.	34.959,60	2)	21.193,90
Sermainc Cfa. Ltda.	977,35	3)	424,92
Nob Hill Club Turismo S.A.	400.268,16	4)	110.076,17
Itaquicentro S.A.	1.521,72		1.521,72
Casa de Valores Finacción S.A.	10.650,00	5)	36.994,52
Exetaste S.A.	167,11		17.500,44
Inmocoto S.A.	2,06		-
Fish Cays Inc.	182.573,68		-
	<u>878.601,14</u>		<u>353.504,10</u>

Corresponde a:

Saldo 31/12/00	353.504,10	198.675,10
Incremento durante el año	525.097,04	400,00
Corrección Monetaria	-	154.429,00
	<u>878.601,14</u>	<u>353.504,10</u>

- 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 esta cuenta incluye lo siguiente:

Porción corriente de deuda a largo plazo.

	2001 US\$.	2000 US\$.
Banco del Pichincha:		
Operación N° 435474	259.940,00	85.000,00
Operación N° 435478	302.922,13	261.231,14
Operación N° 540471	43.500,00	-
Operación N° 60456	800.000,00	-
Banco Aserval:		
Operación N° 401 - SEM -586	10.621,24	8.927,32
Banco del Austro:		
Operación N° 00549	155.539,55	-
Operación N° 00572	23.542,14	-
Operación N° 00578	6.678,47	-
Operación N° 00609	6.537,56	-
Operación N° 00616	4.327,65	-
	<hr/> 1.613.608,74	<hr/> 355.158,46
Sobregiros Bancarios	25.122,98	57.214,63
	<hr/> 1.638.731,72	<hr/> 412.373,09

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 16% a 18%, con garantía hipotecaria y personales.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

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

	2001 US\$.	2000 US\$.
Anticipos Concesiones	-	73.075,63
Cuentas por Liquidar	-	73.785,70
Cuentas por Pagar	197.343,09	112.087,33
Otras	66.427,29	2.774,19
	<hr/> 263.770,38	<hr/> 261.722,85

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

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

	2001 US\$.	2000 US\$.
Contribuc. Sup.Cías. y Municipio	-	<u>37.898,72</u>
Obligaciones Fiscales:		<u>37.898,72</u>
Retenciones en la Fuente	5.006,87	1.997,77
IVA 12%	- 13.601,44	18.353,81
Impuesto a la Renta Compañía	13.537,57	10.367,71
	<u>4.943,00</u>	<u>30.719,29</u>
	<u>4.943,00</u>	<u>68.618,01</u>

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	2001 US\$.	2000 US\$.
Anticipos Clientes por Ventas	<u>3.135.422,03</u>	<u>3.026.557,44</u>

Incluye básicamente un anticipo hecho por Casa Tossi.

NOTA 11. ANTICIPO A CONTRATOS

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	2001 US\$.	2000 US\$.
Anticipos a Contratos	<u>1.310.070,00</u>	-

NOTA 12. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	2001 US\$.	2000 US\$.
Banco del Pichincha:		1)
Operación N° 447874		1.245.000,00
Operación N° 4,5478	1.005.691,63	1.302.187,55
Banco Asorval:		1)
Operación N° 410 - SEM - 586	7.103,45	17.724,69
Banco del Austro:		
Operación N° 00549	745.105,71	-
Operación N° 00572	126.457,86	-
Operación N° 00588	43.321,53	-
Operación N° 00609	93.462,44	-
Operación N° 00616	95.672,35	-
Operación N° 00619	100.000,00	-
	<u>2.216.814,97</u>	<u>2.564.912,24</u>
Otros Préstamos:		
Préstamos Accionistas	138.988,00	163.488,00
Préstamos Terceros	149.704,77	148.430,65
Depósitos en Garantía	58.040,73	20.729,64
	<u>346.733,50</u>	<u>332.648,29</u>
Total	<u>2.563.548,47</u>	<u>2.897.560,53</u>

1) Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 16% y 18%, con garantía hipotecaria y personal.

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 8/2002) de los Estados Financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A. al 31 de diciembre del 2001 y 2000 no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.