

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS

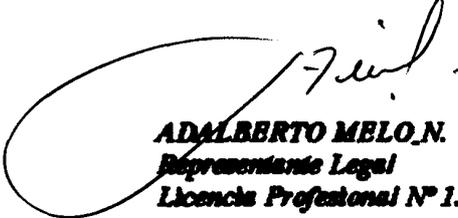
A los Miembros del Directorio y Accionistas de

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.

Quito, 14 de marzo del 2003

1. Hemos auditado los Balances Generales de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A., al 31 de diciembre del 2002 y 2001 y los Estados Financieros de Pérdidas y Ganancias, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas. 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 planeo 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 2002 y 2001 y los resultados de sus operaciones y el Flujo de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

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 DEL 2002 y 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

		2002	2001			2002	2001
ACTIVO				PASIVO Y PATRIMONIO			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo (Nota 3)		10.291,95	9.561,29	Obligaciones Bancarias (Nota 8)		1.770.594,75	1.638.731,72
Inversiones Temporales (Nota 4)		285.731,82	-	Cuentas por Pagar (Nota 9)		216.172,60	263.770,38
Cuentas por Cobrar (Nota 5)		3.624.495,86	2.910.213,36	Pasivos Acumulados (Nota 10)		64.361,51	4.943,00
Gastos Pagados por Anticipado		12.225,72	13.046,31	Anticipo Clientes (Nota 11)		183.901,72	3.135.422,03
				Anticipo Contratos (Nota 12)		-	1.310.670,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3.932.745,35	2.932.820,96	TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.235.030,58	6.352.837,13
Propiedad, Planta y Equipo (Nota 6)		12.500.697,84	14.763.671,57	Pasivo a Largo Plazo (Nota 13)		7.408.184,17	2.563.548,47
Menos: Depreciación Acumulada		2.540.476,01	2.197.767,06	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)		7.593.276,66	7.548.244,62
		9.951.221,83	12.565.904,51				
Cuentas por Cobrar L.P.		67.595,01	87.403,61				
Inversiones (Nota 7)		3.284.929,22	878.601,14				
TOTAL ACTIVO		17.236.491,41	16.464.736,22	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		17.236.491,41	16.464.736,22

Las notas explicativas anexas 1 a 15 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 2002 Y 2001
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2002	2001
	US\$.	US\$.
INGRESOS		
Arrendos	2.019.452,93	1.614.536,63
Mantenimiento	483.059,40	309.207,14
Marketing	579.334,56	422.055,76
Servicios	201.022,48	160.305,59
	<hr/>	<hr/>
TOTAL INGRESOS	3.302.869,37	2.506.105,12
 GASTOS		
Gastos Operacionales	2.708.424,93	1.917.242,10
	<hr/>	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	594.444,44	588.863,02
Gastos Financieros	755.990,98	577.438,12
Otros Ingresos	288.140,28	49.131,85
Otros Egresos	2.183,40	6.406,48
	<hr/>	<hr/>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	94.410,34	54.150,27
Participación Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	21.102,58	13.537,57
	<hr/>	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	63.307,76	40.612,70

Las notas explicativas anexas 1 a 15 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 2002 Y 2001
(Expresado en dólares Ecuatorianos)

AÑO 2002

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	APORTE FUT. CAPIT.	CAPITAL ADECCIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 01/12/01	172.800,00	116.615,80	32.305,70	13.300,00	7.172.620,32	40.612,70	7.548.244,61
Junta General		18.275,72	4.061,27			22.336,99	-
Dividendos						18.275,71	18.275,71
Utilidad del Ejercicio						63.307,76	63.307,76
Saldo 02/12/01	172.800,00	134.891,61	36.366,97	13.300,00	7.172.620,32	63.307,76	7.595.276,66

AÑO 2001

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA LEGAL	APORTE FUT. CAPIT.	CAPITAL ADECCIONAL	UTILIDAD ACUMULADA	TOTAL
Saldo 00/12/01	172.800,00	85.133,34	20.285,30	13.300,00	6.831.110,88	34.592,06	7.146.131,47
Junta General		31.482,55	3.110,31			34.592,06	-
Res. Valuc. Acc.					341.500,44		341.500,44
Utilidad del Ejercicio						40.612,70	40.612,70
Saldo 01/12/01	172.800,00	116.615,80	32.305,70	13.300,00	7.172.620,32	40.612,70	7.548.244,61

Las notas explicativas anexas 1 a 15 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 2002 y 2001
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	2002		2001	
	US\$.	US\$.	US\$.	US\$.
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS OPERACIONES:				
Utilidad Neta del Año		63.307,76		40.612,70
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representan movimiento de Efectivo:				
Depreciación	615.291,18		725.008,32	
Provisión Beneficios Sociales Largo Plazo				
		615.291,18		725.008,32
Cambios en Activos y Pasivos				
Cuentas por Cobrar	- 701.236,19		- 2.556.419,36	
Inventarios, antes de Corrección Monetaria				
Gastos Pagados por Adelantado	- 12.225,72		72,93	
Cuentas por Pagar	- 4.309.188,89		1.420.962,12	
Pasivos Acumulados	59.418,51		- 63.675,91	
Otros Activos y Pasivos - Neto	- 209.327,12		20.596,39	
		- 5.172.558,61		- 1.178.442,93
Efectivo Neto Provisio por las Operaciones		- 4.493.999,67		- 412.821,91
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:				
Compra de Propiedad, Planta y Equipo		- 1.021.496,33		- 475.419,98
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo		3.020.887,82		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:				
Obligaciones Bancarias	131.863,03		1.226.358,63	
Inversiones	- 2.406.328,88		- 183.596,60	
Obligaciones a Largo Plazo	4.788.039,60		- 334.012,06	
Aportas				
Dividendos	- 18.275,71			
		2.495.298,94		708.749,97
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		730,66		- 179.491,92
Efectivo al Principio del Año		9.561,29		189.053,21
Efectivo al Final del Año		10.291,95		9.561,29

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2002

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.

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) Consolidación de los Estados financieros

La Superintendencia de Compañías informó que la aplicación de la NEC 19 que se refiere a los Estados Financieros Consolidados de inversiones en subsidiarias, deben realizarse a partir del año 2003.

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. La compañía no tiene trabajadores.

g) Capital Adicional

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

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	2002 US\$.	2001 US\$.
Caja	2.950,00	450,00
Bancos	7.341,95	9.111,29
	<u>10.291,95</u>	<u>9.561,29</u>

NOTA 4 INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	2002 US\$.	2001 US\$.
Diners Club del Ecuador	285.731,82	-
	<u>285.731,82</u>	<u>-</u>

La compañía ha mantenido disponibilidades adicionales en efectivo, las cuales han sido invertidas a corto plazo en Diners Club con un rendimiento del 5.75% de interés.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre estas cuentas se resumen como sigue:

	2002 US\$.	2001 US\$.
Anticipo a Contratistas	2.951.163,11	1.222.943,89
Cuentas por Liquidar	-	1.128.311,00
Otras Cuentas por Cobrar	352.988,26	177.229,21
Impuestos Anticipados	34.404,27	-
	<hr/>	<hr/>
	3.338.555,64	2.528.484,10
Compañías Relacionadas:		
Centros Comerc. El Condado S.A.	48.831,57	20.826,19
Escrivilla S.A.	49.071,62	21.671,81
Nob Hill Club	83.318,36	70.779,78
Casa de Valores Finacción	-	539,82
Seminac Cia. Ltda.	58.603,95	28.451,67
Multicines S.A.	-	1.784,04
Innocoto S.A.	26.185,04	10.830,37
Innosuacia S.A.	19.929,68	18.311,35
Exotante S.A.	-	208.534,23
	<hr/>	<hr/>
	285.940,22	381.729,26
	<hr/>	<hr/>
	3.624.495,86	2.910.213,36
	<hr/>	<hr/>

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

AÑO 2002

COSTOS	SALDOS 31/12/01	ADICIONES	VENTAS BAJAS	SALDOS 31/12/02	TASA DEP.
Terreno	283.517,68	693.200,00	36.705,00	940.012,68	
Edificio CCI	13.906.391,46	264.769,43	2.963.295,00	11.207.865,89	5%
Mueb. Enae.	138.186,32	44.306,11	4.423,84	178.068,59	10%
					33%
Instalación	16.478,55	-	-	16.478,55	10%
Maq.Equip.	112.453,13	3.944,00		116.397,13	10%
Vehiculos	41.875,00	15.276,79	15.276,79	41.875,00	20%
	14.215.384,46	328.296,33	2.982.995,63	11.560.685,16	
Const.Curso	264.769,43		264.769,43	-	
Total	14.763.671,57	1.021.496,33	3.284.470,06	12.500.697,84	
Menos:	Depreciación Acumulada			2.549.476,01	
				9.951.221,83	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 615.291.18.

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	
	14.301.587,42	210.650,56	296.853,52	14.215.384,46	
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			2.197.767,06	
				12.565.904,51	

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

NOTA 7. INVERSIONES A LARGO PLAZO

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

	2002 US\$.		2001 US\$.
Centro Comercial El Condado S.A	247.481,46	1)	247.481,46
Escavilla S.A.	34.959,60	2)	34.959,60
Serrmaine Cia. Ltda.	977,35	3)	977,35
Nob Hill Club Turismo S.A.	400.268,16	4)	400.268,16
Maquicentro S.A.	1.521,72		1.521,72
Casa de Valores Finacción S.A.	11.189,82	5)	10.650,00
Excitant S.A.	533.427,64	6)	167,11
Inmacote S.A.	2,06		2,06
Fish Cays Inc.	193.692,42		182.573,68
Montelmar S. A.	1.154.227,16	7)	-
Denton S. A.	707.181,83	8)	-
	<u>3.284.929,22</u>		<u>878.601,14</u>

Corresponde a:

Saldo 31/12/01	878.601,14	353.504,10
Incremento durante el año	<u>2.406.328,08</u>	<u>525.097,04</u>
	<u>3.284.929,22</u>	<u>878.601,14</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.
- 6) Representa participación del 50% dentro del paquete accionario.
- 7) Representa participación del 51.965% dentro del paquete accionario.
- 8) Representa participación del 50% dentro del paquete accionario.

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

Porción corriente de deuda a largo plazo.

	2002 US\$.	2001 US\$.
Banco del Pichincha:		
Operación N° 435474	-	259.940,00
Operación N° 435478	245.368,68	302.922,13
Operación N° 540471	-	43.500,00
Operación N° 60456	-	800.000,00
Operación N° 659381	60.000,00	-
Banco Aservat:		
Operación N° 401 - SEM -586	7.103,45	10.621,24
Banco del Amstro:		
Operación N° 00549	188.244,76	155.539,55
Operación N° 00572	46.164,49	23.542,14
Operación N° 00578	15.173,49	6.678,47
Operación N° 00609	29.092,38	6.537,56
Operación N° 00616	31.496,40	4.327,65
Operación N° 00619	28.686,00	-
Banco Internacional:		
Operación N° 306325	631.452,50	-
Operación N° 306568	448.050,65	-
	<u>1.730.832,80</u>	<u>1.613.608,74</u>
Sobregiros Bancarios	39.761,95	25.122,98
	<u>1.770.594,75</u>	<u>1.638.731,72</u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 13% a 18%, con garantía hipotecaria y personales.

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR

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

	2002 US\$.	2001 US\$.
Cuentas por Pagar	189.860,30	197.343,09
Otras	26.312,30	66.427,29
	<u>216.172,60</u>	<u>263.770,38</u>

NOTA 10. PASIVOS ACUMULADOS

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

	2002	2001
Obligaciones Fiscales:		
Retenciones en la Fuente	4.623,27	5.006,87
IVA 12%	38.635,66	- 13.601,44
Impuesto a la Renta Compañía	21.102,58	13.537,57
	<u>64.361,51</u>	<u>4.943,00</u>

NOTA 11. ANTICIPO CLIENTES

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	2002 US\$.	2001 US\$.
Anticipos Clientes por Ventas	<u>183.901,72</u>	<u>3.135.422,03</u>

Incluye básicamente un anticipo hecho por Casa Tossi en el año 2001.

NOTA 12. ANTICIPO A CONTRATOS

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	2002 US\$.	2001 US\$.
Anticipos a Contratos	-	1.310.070,00

Según política de la compañía para el año 2002 los anticipos a contratos figuran en cuenta a Largo Plazo.

NOTA 13. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	2002 US\$.	2001 US\$.
Banco del Pichincha:		1)
Operación N° 435478	449.536,29	1.005.691,63
Banco del Austro:		
Operación N° 00549	559.536,43	745.105,71
Operación N° 00572	80.293,37	126.457,86
Operación N° 00588	28.148,03	43.321,53
Operación N° 00609	64.370,06	93.462,44
Operación N° 00616	64.370,06	95.672,35
Operación N° 00619	66.986,36	100.000,00
Banco Internacional:		
Operación N° 30625	2.223.034,94	-
Operación N° 306568	551.949,35	-
	<u>4.088.224,89</u>	<u>2.209.711,52</u>
Otras Operaciones:		
Préstamos Accionistas	100.488,00	138.988,00
Préstamos Terceros	143.555,92	149.704,77
Depósitos en Garantía	114.636,83	58.040,73
Anticipo Contratos	2.961.278,53	-
	<u>3.319.959,28</u>	<u>346.733,50</u>
Total	<u>7.408.184,17</u>	<u>2.556.445,02</u>

1) Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 13% y 18%, con garantía hipotecaria y personal y con vencimientos hasta septiembre del 2006.

NOTA 14 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 15. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de este informe (marzo 14/2003) de los Estados Financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A. al 31 de diciembre del 2002 y 2001 no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.