

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**09 de Marzo del 2007**

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 2006 y 2005 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 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 2006 y 2005 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.
4. De conformidad con la Resolución N° 03.Q.ICI.002 del 5 de marzo del 2003 emitida por la Superintendencia de Compañías, la misma que dispone la consolidación de los estados financieros de las subsidiarias con la matriz; a la fecha de este informe (9 de marzo del 2007), la Compañía no disponía de los estados financieros de las subsidiarias para dar cumplimiento a esta Resolución y la determinación del valor patrimonial proporcional de las inversiones mantenidas en las mismas al 31 de diciembre del 2006.

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



Adalberto Melo N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1497

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo	3	82,712	2,959	Obligaciones Bancarias	7	1,365,891	1,682,197
Cuentas por Cobrar	4	2,410,159	2,601,542	Cuentas por Pagar	8	1,201,973	817,517
Gastos Pagados por Anticipado		16,939	17,227	Pasivos Acumulados	9	173,538	159,303
				Anticipo Clientes	10	103,310	134,838
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,509,810	2,621,728	TOTAL PASIVO CORRIENTE		2,844,712	2,793,855
Propiedad, Planta y Equipo	5	14,829,308	14,841,932	Pasivos a Largo Plazo	11	4,296,128	8,535,545
Menos: Depreciación Acumulada		4,930,855	4,358,706	Patrimonio		7,905,806	7,824,026
		9,898,453	10,483,226	(Ver Estado Adjunto)			
Inversiones	6	2,638,383	6,048,472				
TOTAL ACTIVO		<u>15,046,646</u>	<u>19,153,426</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>15,046,646</u>	<u>19,153,426</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2006 Y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2006</u>	<u>2005</u>
INGRESOS			
Concesiones		2,754,350	2,355,721
Mantenimiento		674,615	596,169
Marketing		933,388	737,056
Servicios		<u>276,781</u>	<u>261,428</u>
TOTAL INGRESOS		4,639,134	3,950,374
GASTOS			
Gastos Operacionales		<u>-3,526,195</u>	<u>-2,933,362</u>
UTILIDAD BRUTA		1,112,939	1,017,012
Gastos Financieros	7	-761,695	-708,807
Otros Ingresos		64,044	26,571
Otros Egresos		<u>-8,682</u>	<u>-4,146</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		406,606	330,630
Impuesto a la Renta		<u>-101,651</u>	<u>-82,657</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>304,955</u>	<u>247,973</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2006 Y 2005**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Referencia a Notas	Capital social	Reserva facultativa	Reserva legal	Aporte fut. capitaliz.	Capital adicional	Utilidad acumulada	Total
Saldos al 1 de enero del 2005	172,800	103,409	58,587	13,200	7,172,620	271,033	7,791,649
Junta General			23,955			-23,955	
Dividendos						-215,595	-215,595
Utilidad del Ejercicio						247,973	247,973
Saldos al 31 de diciembre del 2005	172,800	103,409	82,542	13,200	7,172,620	279,456	7,824,027
Junta General			24,797			-24,797	
Dividendos						-223,176	-223,176
Utilidad del Ejercicio						304,955	304,955
Saldos al 31 de diciembre del 2006	172,800	103,409	107,339	13,200	7,172,620	336,438	7,905,806

Las notas explicativas anexas 1 a 13 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 2006 Y 2005**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2006	2005
Flujo de Efectivo de las Operaciones:			
Utilidad Neta del Año		304,955	247,973
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representa movimiento de Efectivo:			
Depreciación	5	<u>614,025</u>	<u>600,248</u>
		614,025	600,248
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar		191,383	-1,254,435
Gastos Pagados por Adelantado		287	-1,381
Cuentas por Pagar		352,929	635,552
Pasivos Acumulados		14,235	7,006
Otros Activos y Pasivos - Neto		<u>-5,779</u>	<u>-26,797</u>
		553,055	-640,055
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		<u>1,472,035</u>	<u>208,166</u>
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	5	-29,251	-2,309,582
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo		<u>-29,251</u>	<u>-2,309,582</u>
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones Bancarias		-316,306	-311,923
Inversiones		3,410,089	-2,572,348
Obligaciones a Largo Plazo		-4,233,637	5,066,703
Dividendos		<u>-223,176</u>	<u>-215,595</u>
		-1,363,030	1,966,837
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		<u>79,754</u>	<u>-134,579</u>
Efectivo al Principio del Año		<u>2,959</u>	<u>137,538</u>
Efectivo al Final del Año		<u>82,713</u>	<u>2,959</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

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) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha a la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Estados financieros consolidados

La Superintendencia de Compañías obliga a que las sociedades sujetas a su control, que son propietarias directa o indirectamente de más de la mitad del poder del voto de subsidiarias y ejercen control sobre las mismas, presenten los estados financieros consolidados de acuerdo con la NEC 19 publicada en el R.O. 33 del 5 de marzo del 2003, Resolución N° 03.Q.ICI.002.

c. Propiedad, planta y equipo

Los activos fijos se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada; el monto neto de las propiedades, planta y equipo no excede su valor de utilización económica.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continuación)

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

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

e. 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 cuenta con personal bajo relación de dependencia.

g. Capital Adicional

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Caja	1,500	1,150
Bancos	<u>81,212</u>	<u>1,809</u>
	<u>82,712</u>	<u>2,959</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre estas cuentas se resumen como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Anticipo a contratistas	44,055	66,617
Otras cuentas por cobrar	594,887	775,912
Impuestos anticipados	<u>194,964</u>	<u>130,738</u>
	833,906	973,267
Menos: Provisión Cuentas Incobrables	<u>5,367</u>	<u>3,478</u>
	828,539	969,789
Compañías relacionadas:		
Centro Comercial El Condado S.A.	93,240	93,240
Escavilla S.A.	8,968	14,328
Danton S. A..	1,127,157	1,127,157
Sermainc Cía. Ltda.	105,704	162,543
Montelimar S.A.	27,443	10,141
Inmocoto S.A.	61,051	57,340
Inmosuecia S.A.	21,570	19,708
Exetaste Cía. Ltda.	133,047	134,062
Landa Cía. Ltda.	3,440	522
Iñaquicentro S. A.		1,522
Casa de Valores Finacción S. A.		<u>11,190</u>
	<u>1,581,620</u>	<u>1,631,753</u>
	<u>2,410,159</u>	<u>2,601,542</u>

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

(Véase página siguiente)

NOTA 5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

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

2006

Costo	Saldo 2005	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2006	Tasa Dep. %
Terreno	<u>2,512,813</u>			<u>2,512,813</u>	
Edificios CCI	11,939,005			11,939,005	5
Muebles y enseres	206,720	23,833		230,553	10 y 33
Maquinaria y equipo	141,519	5,418		146,937	10
Vehículos	<u>41,875</u>		<u>41,875</u>	-	20
	<u>12,329,119</u>	<u>29,251</u>	<u>41,875</u>	<u>12,316,495</u>	
	<u>14,841,932</u>	<u>29,251</u>	<u>41,875</u>	<u>14,829,308</u>	
Menos:	Depreciación acumulada			<u>4,930,855</u>	
				<u><u>9,898,453</u></u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio ascendió a US\$. 614.025.

2005

Costo	Saldo 2004	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2005	Tasa Dep. %
Terreno	<u>940,013</u>	<u>1,572,800</u>		<u>2,512,813</u>	
Edificios CCI	11,207,866	731,139		11,939,005	5
Muebles y enseres	201,076	5,644		206,720	10 y 33
Maquinaria y equipo	141,519			141,519	10
Vehículos	<u>41,875</u>			<u>41,875</u>	20
	<u>11,592,336</u>	<u>736,783</u>	-	<u>12,329,119</u>	
	<u>12,532,349</u>	<u>2,309,583</u>	-	<u>14,841,932</u>	
Menos:	Depreciación acumulada			<u>4,358,706</u>	
				<u><u>10,483,226</u></u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$. 600.248.

NOTA 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO

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

(Véase página siguiente)

NOTA 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO
(Continuación)

	Participación %	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Centro Comercial El Condado S.A.	99,90	247,481	247,481
Escavilla S.A.	99,50	34,960	34,960
Sermainc Cía. Ltda.	99,00	977	977
Nob Hill Club Turismo S.A.	83,49		927,268
Exetaste Cía. Ltda.	50,00	460,854	460,854
Inmocoto S.A.			2
Montelimar S.A.	51,96	883,252	883,252
Comemp	98,00	274,492	167,254
Universal Centros Comerciales S. A.	100,00		2,590,057
Landa Cía. Ltda.	30,00	736,367	736,367
		<u>2,638,383</u>	<u>6,048,472</u>

Corresponde a:

Saldo al 31 de diciembre	6,048,472	3,476,124
Incremento (decremento) del año	3,410,089	2,572,348
	<u>2,638,383</u>	<u>6,048,472</u>

A la fecha de este informe (9 de marzo del 2007) las compañías subsidiarias no cuentan con los estados financieros al 31 de diciembre del 2006, en consecuencia la Compañía no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías. Ver Nota 2 b).

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

(Véase página siguiente)

NOTA 7. OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Porción corriente de deuda a largo plazo		
Banco del Austro:		
Operación N° 0826	40,103	88,998
Banco Internacional:		
Operación N° 309102	217,205	533,325
Operación N° 309373	9,040	25,387
Operación N° 309664	568,911	514,985
Produbanco:		
Operación N° 101000306	249,632	343,641
Operación N°10847000	206,237	170,264
Operación N° 14847000	74,447	
	<u>1,365,575</u>	<u>1,676,600</u>
Sobregiros Bancarios	315	5,597
	<u>1,365,890</u>	<u>1,682,197</u>

Los intereses aplicados a estas operaciones fluctúan entre 10% y 11%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales.

NOTA 8. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cuentas por pagar	515,268	288,279
Otras	686,705	529,238
	<u>1,201,973</u>	<u>817,517</u>

NOTA 9. PASIVOS ACUMULADOS

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

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Obligaciones fiscales:		
Impuesto a la renta	101,651	82,657
Retenciones	9,346	6,076
Impuesto al valor agregado y retenc.	62,541	70,570
	<u>173,538</u>	<u>159,303</u>

NOTA 10. ANTICIPO CLIENTES

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Anticipos clientes por ventas	<u>103,310</u>	<u>134,838</u>

NOTA 11. PASIVO A LARGO PLAZO

Representa lo siguiente al 31 de diciembre:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Banco del Austro:		
Operación N° 0826		39,517
Banco Internacional:		
Operación N° 309102		2,022,305
Operación N° 309664	358,990	927,901
Operación N° 309910	2,782,795	3,000,000
Operación N° 309373		9,040
Produbanco:		
Operación N° 101000306		249,305
Operación N° 108470000	<u>149,224</u>	<u>371,567</u>
	<u>3,291,009</u>	<u>6,619,635</u>
Otras operaciones:		
Préstamos accionistas	81,744	81,744
Préstamos terceros	143,556	143,556
Depósitos en garantía	16,339	22,118
Anticipo contratos	<u>763,480</u>	<u>1,668,492</u>
	<u>1,005,119</u>	<u>1,915,910</u>
	<u>4,296,128</u>	<u>8,535,545</u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 10% y 11%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales, y con vencimientos hasta septiembre del 2010.

NOTA 12. 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 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (9 de marzo del 2007) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.