



BDO Stern Cía. Ltda.
Auditores

Av. Amazonas 540 y Carrión
Edificio Londres, 6to piso
Telfs.: 2544 024 / 2544 263 / 2552 271 Telefax: (593-2) 2544 263
P.O.Box: 17-11-5058 CCI Quito - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas y Junta Directiva de
Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
Quito, Ecuador

1. Hemos auditado el balance general que se adjunta de Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN (Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.) al 31 de diciembre del 2001 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como una evaluación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. La Compañía tomando como base la resolución No.99-1-3-3-0011, publicada en el Registro Oficial No. 310 del 3 de noviembre de 1999, decidió diferir la pérdida en cambio neta por US\$1,283,560 y amortizarla a partir del año 2000, en un período de hasta cinco años. Durante el año 2001 la Compañía afectó a resultados US\$330,000. De acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, las pérdidas en cambio deben registrarse en los resultados del año en que se originan. El efecto del referido registro fue sobrevalorar la pérdida neta del año en el referido importe.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros respecto del asunto señalado en el párrafo precedente, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN (Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.), al 31 de diciembre del 2001, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios y prácticas de contabilidad establecidos en el Ecuador.

BDO

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN (Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.), como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2001, se emite por separado.

BDO Firm

Enero 25, 2002
RNAE No. 193

Nancy Gavela-Socia

Nancy Gavela-Socia
RNC - 21.874

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Balance General

(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2001
Activos	
Activo corriente:	
Cuentas por cobrar	6,960
Total activo corriente	6,960
Propiedades, muebles y equipos (Nota A)	1,413,593
Otros activos (Nota B)	1,203,982
	2,624,535
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar (Nota C)	8,425
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota F)	11,093
Total pasivo corriente	19,518
Ingresos diferidos (Nota E)	1,065,962
Pasivo a largo plazo (Nota F)	583,428
Total pasivos	1,668,908
Patrimonio de los accionistas	
Capital social (Nota G)	200
Capital adicional (Nota H)	944,892
Reserva por valuación (Nota I)	16,380
Pérdidas acumuladas (Nota J)	(5,845)
Total patrimonio de los accionistas	955,627
	2,624,535

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Estado de Resultados
(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2001
Ingresos:	
Arriendos (Nota L)	586,370
	586,370
Gastos:	
Depreciaciones y amortizaciones	(198,646)
Amortización diferencial cambiario	(330,000)
Gastos de operación	(19,405)
	(548,051)
Utilidad en operación	38,319
Otros (gastos) ingresos:	
Gastos financieros (Nota L)	(44,416)
Otros ingresos	252
	(44,164)
Pérdida neta	(5,845)

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Estado de Evolución del Patrimonio

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,	2001
Capital social	
Saldo inicial y final	200
Capital adicional	
Saldo inicial y final	944,892
Reserva por valuación	
Saldo inicial	949,647
Compensación de pérdidas acumuladas (Nota I)	(933,267)
Saldo final	16,380
Pérdidas acumuladas	
Saldo inicial	(933,267)
Compensación con reserva por valuación (Nota I)	933,267
Pérdida neta	(5,845)
Saldo final	(5,845)
Total patrimonio de los accionistas	955,627

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Estado de Cambios en la Posición Financiera

(Expresado en dólares)

Año terminado en Diciembre 31,		2001
Fuente de fondos:		
Pérdida neta		(5,845)
Más gastos que no representan desembolsos financieros:		
Depreciaciones		80,062
Amortizaciones		448,584
		522,801
Aplicación de Fondos:		
Cuentas por cobrar		5,592
Cuentas por pagar		20,899
Ingresos diferidos		486,006
Pasivo a corto y largo plazo		10,304
		522,801
Disminución neta de efectivo		-
Efectivo al inicio del período		-
Efectivo al final del período		-

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio	Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN (Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.), fue constituida el 22 de agosto de 1995, en la ciudad de Quito – Ecuador. Su objetivo principal es adquirir, enajenar a cualquier título inmueble para uso de la sociedad y empresas vinculadas y conservarlos, administrarlos, arrendarlos y constituir gravámenes sobre ellos.
--------------------------------	--

Operaciones	La Administración de la Inmobiliaria está a cargo de su Compañía relacionada Banco Centro Mundo S.A., por lo que al 31 de diciembre del 2001, no posee empleados en relación de dependencia.
--------------------	--

Bases de presentación	La Compañía al 31 de diciembre de 2001, mantiene registros contables en dólares, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's).
------------------------------	--

Propiedades, muebles y equipos	Propiedades, muebles y equipos se encuentran registrados a su costo reexpresado al 31 de marzo del 2000 de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC). Las adiciones efectuadas a partir de esta fecha se encuentran registradas a su costo de adquisición.
---------------------------------------	--

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de propiedades, muebles y equipos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Muebles y equipos	10%

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Políticas de Contabilidad Significativas

Otros activos

Los rubros de otros activos se encuentran registrados a su costo reexpresado al 31 de marzo del 2000, de acuerdo con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17, a partir de esta fecha las adiciones están registradas a su costo de adquisición. Incluye principalmente gastos diferidos, los cuales son amortizados en línea recta en períodos de cinco años.

Por disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía activó el diferencial cambiario, producto de la actualización de los pasivos en moneda extranjera, el mismo que será amortizado en un período de hasta cinco años.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**A. Propiedades,
muebles y
equipos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Terrenos	279,510
Edificios	1,526,711
Muebles y equipos	37,191
	1,843,412
Menos depreciación acumulada	429,819
	1,413,593

El movimiento de propiedades, muebles y equipos, fue como sigue:

	2001
Costo ajustado:	
Saldo inicial	1,572,206
Fideicomiso edificio y terreno (Nota K)	1,395,134
Terminación fideicomiso edificio y terreno (Nota K)	(1,123,928)
Saldo final	1,843,412
Depreciación acumulada ajustada:	
Saldo inicial	78,551
Gasto del año	80,062
Terminación fideicomiso (Nota K)	271,206
Saldo final	429,819

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

B. Otros activos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Remanente impuesto a la renta 1998	5,741
Mantenimiento edificio Quito	49,417
Adecuaciones e instalaciones	408,296
Diferencial cambiario (1)	1,643,434
	2,106,888
Menos amortización acumulada	902,906
	1,203,982

- (1) Por disposiciones de la Superintendencia de Compañías al 31 de diciembre de 1999, la Compañía activó el diferencial cambiario, producto de la actualización de los pasivos en moneda extranjera, el cual será amortizado en un período de hasta cinco años. En este período la Compañía no podrá distribuir utilidades acumuladas o del ejercicio a sus accionistas, hasta que se haya amortizado la totalidad del diferencial cambiario.

El movimiento de la amortización acumulada, fue como sigue:

	2001
Amortización acumulada ajustada:	
Saldo inicial	454,322
Gasto del año	448,584
Saldo final	902,906

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

C. Cuentas por pagar

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Impuestos por pagar	6,960
Banco Centro Mundo S.A. (Nota L) (1)	1,465
	8,425

(1) Corresponden a pagos realizados por el Banco Centro Mundo S.A. por concepto de seguros pagados a Integral Compañía de Seguros y Reaseguros y honorarios pagados a Bustamante y Bustamante a nombre de Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN.

D. Impuesto a la renta

El Servicio de Rentas Internas en el literal b) del Art. 23 de la Ley No. 2001-41 (Ley de Reforma Tributaria) publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 325 del Mayo 14 de 2001, dispuso que para el año 2001, las sociedades calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 25% sobre el resto de utilidades.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde el inicio de sus operaciones (agosto de 1995).

E. Ingresos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Compañías relacionadas (Nota L)	
Arriendos cobrados por anticipado (1)	951,562
Fondo de garantía (2)	114,400
	1,065,962

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Corresponde a arriendos cobrados por anticipado al Banco Centro Mundo S.A., valor que mensualmente se compensa en la proporción del canon de arriendo establecido.
- (2) Corresponde al valor recibido por el Banco Centro Mundo S.A., como garantía sobre el arriendo de los inmuebles de propiedad de la Compañía.

F. Pasivo a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2001
Banco Centro Mundo S.A. (Nota L)	
Préstamo sobre firmas al 7.3% de interés anual, con vencimiento en noviembre del 2009.	
	594,521
	594,521
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	11,093
	583,428

Los vencimientos del pasivo a largo plazo, son los siguientes:

Años	Valor
2003	11,942
2004	12,734
2005	98,762
2006	106,323
2007	114,465
2008	123,181
2009	116,021
	583,428

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Este préstamo esta garantizado con fianza de la Compañía Integral S.A.
G. Capital social	Está constituido por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de un valor nominal unitario de 0,04 centavos de dólar cada una.
H. Capital adicional	En el 2000, los saldos acreedor y deudor de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.
I. Reserva por valuación	Se registra como contrapartida de los ajustes a valor de mercado de propiedades, muebles y equipos, según Resolución No.00.Q.ICI.013 de fecha agosto 10 del 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluta del capital suscrito; pudiendo ser objeto de compensación con los cargos diferidos provenientes de la activación del diferencial cambiario resultante de la corrección monetaria de los activos y pasivos de las empresas, en el ejercicio 1999, de capitalización, compensación de pérdidas o el saldo deudor de la cuenta reexpresión monetaria o devolución en caso de liquidación de la Compañía. En el año 2001, la Compañía decidió compensar sus pérdidas acumuladas por US\$933,267.
J. Pérdidas acumuladas	La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento de aplicación de la ley de régimen tributario interno permite, amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad neta del año.
K. Contrato de fideicomiso	Con fecha 19 de marzo de 1999, el Banco Centro Mundo S.A. celebró un contrato de fideicomiso mercantil con el Banco Central del Ecuador, con el propósito de acceder a las operaciones de mercado abierto y crédito con el Banco Central del Ecuador y operaciones de tesorería. Se constituyó el patrimonio autónomo e independiente denominado FIDEICOMISO – BANCO CENTRO MUNDO S.A. 001-BCE. Los bienes que constituyen el patrimonio autónomo es el edificio Matriz de su propiedad.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Con fecha 1 de noviembre del 2001 se da por terminado el contrato de Fideicomiso Mercantil denominado 001-BCE, celebrado entre el Banco Centro Mundo S.A., la Inmobiliaria Centro Mundo S.A., MUCENIN, la Corporación Financiera Nacional y el Banco Central del Ecuador, el 7 de diciembre de 2001 se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito, debido a que el Banco no mantiene deudas pendientes bajo el mecanismo de convenios de pagos y créditos recíprocos con la ALADI.

L. Transacciones con compañías relacionadas

Los saldos de las cuentas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2001
Banco Centro Mundo S.A.	
Cuentas por pagar (Nota C)	1,465
Ingresos diferidos (Nota E)	1,065,962
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota F)	11,093
Pasivo a largo plazo (Nota F)	583,428

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

Año terminado en diciembre 31,	2001
Gastos:	
Intereses pagados	44,416
Ingresos:	
Arriendos de bienes inmuebles	586,370

Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

Inmobiliaria Centro Mundo S.A. MUCENIN
(Una Subsidiaria del Banco Centro Mundo S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

**M. Eventos
subsecuentes**

Normas Ecuatorianas de Contabilidad

A la fecha de nuestro informe (Enero 25, 2002) se encuentra en proceso la publicación de diez Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC's) adicionales, entre las más significativas tenemos:.

- Contabilización de las inversiones.
 - Estados financieros consolidados y contabilización de inversiones en subsidiarias.
 - Combinación de negocios.
 - Utilidades por acción.
 - Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes.
 - Deterioro del valor de los activos.
-