



BDO Stern Cía Ltda.
Auditores

Av. Amazonas 540 y Carrión
Edificio Londres, 5to. piso
Telfs.: 2544024-2544263-2552271 Fax: 593-2-2232621
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 de 2002 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 2002 la Compañía afectó a resultados US\$460,479. De acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las pérdidas en cambio deben registrarse en los resultados del año en que se originan. El efecto del referido registro fue subestimar la utilidad neta del año en el referido importe.

4. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado 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 de 2002, 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 las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2002, se emite por separado.

IBDO Fern

Enero 24, 2003
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,	2002
Activos	
Activo corriente:	
Efectivo	15,968
Total activo corriente	15,968
Propiedad, muebles y equipos (Nota A)	1,333,532
Otros activos (Nota B)	632,522
	1,982,022
Pasivo y patrimonio de los accionistas	
Pasivo corriente:	
Cuentas por pagar (Nota C)	16,712
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota F)	11,942
Total pasivo corriente	28,654
Ingresos diferidos (Nota E)	425,811
Pasivo a largo plazo (Nota F)	571,486
Total pasivos	1,025,951
Patrimonio de los accionistas	
Capital social (Nota G)	200
Capital adicional (Nota H)	944,892
Reserva por valuación (Nota I)	10,535
Resultados acumulados (Nota J)	444
Total patrimonio de los accionistas	956,071
	1,982,022

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,	2002
Ingresos:	
Arriendos (Nota K)	760,286
	760,286
Gastos:	
Depreciaciones	(80,061)
Amortizaciones	(579,063)
Gastos de operación	(59,224)
	(718,348)
Utilidad en operación	41,938
Otros (gastos) ingresos:	
Gastos financieros	(43,627)
Otros ingresos	2,133
	(41,494)
Utilidad antes de impuesto a la renta	444

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,	2002
Capital social	
Saldo inicial y final	200
Capital adicional	
Saldo inicial y final	944,892
Reserva por valuación	
Saldo inicial	16,380
Compensación de pérdidas acumuladas (Nota I)	(5,845)
Saldo final	10,535
Resultados acumulados	
Saldo inicial	(5,845)
Compensación con reserva por valuación (Nota I)	5,845
Utilidad antes de impuesto a la renta	444
Saldo final	444
Total patrimonio de los accionistas	956,071

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, 2002	
Fuente de Fondos:	
Utilidad Neta	444
Más gastos que no representan desembolsos financieros:	
Depreciaciones	80,061
Amortizaciones	579,063
	659,568
Fondos provistos operaciones:	
Cuentas por cobrar	6,960
Cuentas por pagar	7,487
Aportes para futuras capitalizaciones	800
Porción corriente del pasivo largo plazo	849
	675,664
Aplicación de Fondos:	
Otros activos	7,603
Ingresos diferidos	640,151
Pasivo a largo plazo	11,942
	659,696
Aumento de efectivo	15,968
Efectivo al inicio del período	-
Efectivo al final del período	15,968

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 (Una 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 inmuebles 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 de 2002, no posee empleados en relación de dependencia.
Bases de presentación	La Compañía mantiene sus registros contables en dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a la provisión para documentos y cuentas incobrables, la depreciación del activo fijo, la amortización de intangibles y los pasivos por impuesto a la renta y participación de los trabajadores. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias. Durante el año 2002 se emitieron las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) de la 18 a la 27, relacionadas fundamentalmente con el tratamiento de inversiones temporales y permanentes, utilidades por acción, activos intangibles, contingencias, deterioro de activos, entre las principales.
Propiedad, muebles y equipos	La propiedad, muebles y equipos se encuentra registrada a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha).

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

Políticas de Contabilidad Significativas

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 los activos, son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	5%
Muebles y equipos	10%

Otros activos

Los rubros de otros activos se encuentran registrados a su costo reexpresado (para los activos registrados hasta el 31 de marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha). Incluye principalmente gastos diferidos, los cuales son amortizados en línea recta a una tasa anual del 20%.

Acogiéndose a disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía activó la pérdida por diferencial cambiario, producto de la actualización de los pasivos en moneda extranjera, el mismo 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. Propiedad,
muebles y
equipos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002
Terrenos	279,510
Edificios	1,526,710
Muebles y equipos	37,191
	1,843,411
Menos depreciación acumulada	509,879
	1,333,532

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

	2002
Costo ajustado:	
Saldo inicial y final	1,843,411
Depreciación acumulada ajustada:	
Saldo inicial	429,818
Gasto del año	80,061
Saldo final	509,879

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,	2002
Remanente impuesto a la renta 1998	5,741
Anticipo impuesto a la renta 1%	7,603
Mantenimiento edificio Quito	49,417
Adecuaciones e instalaciones	408,296
Diferencial cambiario (1)	1,643,434
	2,114,491
Menos amortización acumulada	1,481,969
	632,522

- (1) Acogiéndose a disposiciones de la Superintendencia de Compañías al 31 de diciembre de 1999, la Compañía activó la pérdida por 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:

	2002
Amortización acumulada ajustada:	
Saldo inicial	902,906
Gasto del año por diferencial cambiario	460,479
Gasto del año por adecuaciones, instalaciones y mantenimiento	118,584
	1,481,969

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,	2002
Impuestos por pagar	14,674
Provisión gastos por pagar	1,238
Aportes para futuras capitalizaciones	800
	16,712

D. Impuesto a la renta

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,	2002
Compañías relacionadas (Nota K):	
Arriendos cobrados por anticipado (1)	311,411
Fondo de garantía (2)	114,400
	425,811

(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 del Banco Centro Mundo S.A., como garantía sobre el arriendo de los inmuebles de propiedad de la Compañía.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

F. Pasivo a largo plazo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2002
---------------	------

Banco Centro Mundo S.A. (Nota K)

Préstamo sobre firmas al 7.3% de interés anual, con vencimiento en Junio de 2011.	583,428
--	---------

Menos porción corriente del pasivo a largo plazo	583,428 11,942
--	-------------------

571,486

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

Años	Valor
2004	12,734
2005	98,762
2006	106,323
2007	114,465
2008	123,181
2009	116,021
	571,486

Este préstamo esta garantizado con los bienes inmuebles de Quito y Ambato de propiedad de la Compañía.

G. Capital social

Está constituido al 31 de diciembre de 2002 por 5.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal unitario de 0.04 centavos de dólar cada una.

Según la Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 9 de diciembre de 2002, se resolvió aumentar el capital social en 800, mediante aportes en numerario. Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría (enero 24 de 2003), este aumento no se encuentra inscrito en el Registro Mercantil.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

H. Capital adicional Corresponde a los saldos deudores y acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

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 de 2000 emitida por la Superintendencia de Compañías.

Para el año 2002, el saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.

En el año 2002, la Compañía decidió compensar sus pérdidas acumuladas por 5,845.

J. Resultados acumulados La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta 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 gravable del año.

K. Transacciones con compañías relacionadas Los saldos de las cuentas con compañías relacionadas, fueron como sigue:

Diciembre 31,	2002
Banco Centro Mundo S.A.	
Ingresos diferidos (Nota E)	425,811
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota F)	11,942
Pasivo a largo plazo (Nota F)	571,486

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Año terminado en Diciembre 31, 2002

Gastos:

Intereses pagados 43,627

Ingresos:

Arriendos de bienes inmuebles 760,286

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

**L. Eventos
subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2002 y la fecha de preparación de nuestro informe (Enero 24 de 2003) no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.