

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

30 DE MARZO DEL 2007

A los miembros del Directorio y Accionistas de

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S. A.

1. Hemos auditado los balances de Centro Comercial El Condado S. A., al 31 de diciembre del 2006 y 2005 y los estados financieros de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo del 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 estos financieros en general. Consideramos que la auditoría realizada proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros de Centro Comercial El Condado S. 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 el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

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



Adalberto Melo N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1497

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2006	2005	PASIVOS Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2006	2005
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	3	1,204,560	172,381	Obligaciones Bancarias	8	210,532	
Cuentas por cobrar	4	1,882,978	668,073	Cuentas por Pagar	9	792,367	245,729
Anticipo Contratos	5	2,198,930	1,618,060	Obligaciones Tributarias	10	121,626	70,697
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5,286,468	2,458,514	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1,124,525	316,426
Propiedad, Planta y Equipo	6	9,642,779	1,464,960	Pasivos a Largo Plazo	11	17,304,048	3,870,968
Menos: Depreciación Acum.		916	3,968	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)		266,508	266,508
		9,641,863	1,460,992				
Inversiones		36,398	36,459				
Cargos Diferidos	7	3,730,352	497,937				
TOTAL ACTIVOS		18,695,081	4,453,902	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		18,695,081	4,453,902

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Capital adicional	Pérdida Acumulada	Total
Saldos al 1 de enero del 2005		800	8	104	265,740	-144	266,508
Saldos al 31 de diciembre del 2005		800	8	104	265,740	-144	266,508
Saldos al 31 de diciembre del 2006		800	8	104	265,740	-144	266,508

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2006	2005
Flujo de Efectivo de las Operaciones:			
Utilidad (Pérdida) Neta del Año			419
Depreciaciones			
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar	(1,795,774)	(2,280,339)	
Cuentas por Pagar	6,251,711	1,991,649	
Otros Activos y Pasivos - Neto	<u>(3,232,355)</u>	<u>(422,583)</u>	
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones	1,223,582	(711,273)	
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Decremento (Incremento) de Propiedad, Planta y Equipo	(8,180,871)	(1,226,995)	
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones a Largo Plazo	7,989,468	2,100,000	
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo	<u>1,032,179</u>	<u>162,151</u>	
Efectivo al Principio de Año	172,381	10,230	
Efectivo al Final del Año	<u>1,204,560</u>	<u>172,381</u>	

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005

NOTA 1. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

Centro Comercial El Condado S. A. fue constituida el 17 de mayo de 1978 según escritura pública en Quito – Ecuador, siendo su objetivo social el de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, construir casas y edificios, locales y centros comerciales para dar en arrendamiento o venderlos y en general toda clase de actos comerciales permitidos por la Ley que tenga relación con el objetivo social de la misma.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICA CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estos 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 originales 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 incide 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) Estado de Pérdidas y Ganancias

Los estados financieros de Centro Comercial El Condado S. A. al 31 de diciembre del 2006 y 2005 no incluye el Estado de Pérdidas y Ganancias debido a que la compañía se acoge al Art. 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno bajo el sistema de "Obra Terminada" por corresponder a un proyecto que durará más de un año, consecuentemente los ingresos y los gastos ocasionados hasta esta fecha, se muestran como "Diferidos" para ser aplicados a resultados cuando la obra se haya concluido.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICA CONTABLES
(Continuación)

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.

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 carga 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) 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 originadas en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de las 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 no podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidar la compañía.

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Bancos	<u>1,204,560</u>	<u>172,381</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Clientes	743,950	519,624
Impuestos anticipados	1,103,653	140,367
Otros	35,375	8,082
	<u>1,882,978</u>	<u>668,073</u>

NOTA 5. ANTICIPO DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proyecto El Condado	(1)	<u>2,198,930</u>	<u>1,618,060</u>

(1) Proyecto El Condado está sustentándose en la documentación necesaria para la realización de este proyecto con contratistas y sub-contratistas, que serán liquidados según la Administración al término de la obra.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

2006

Costo	Saldo 2005	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2006	% Dep.
Terreno	225,988			225,988	
Edificios	4,418		4,418	-	5
Muebles y Enseres	3,524	2,620		6,144	10
	<u>233,930</u>	<u>2,620</u>	<u>4,418</u>	<u>232,132</u>	
Menos: Dep. Acum.	3,968		3,052	916	
	<u>229,962</u>	<u>2,620</u>	<u>1,366</u>	<u>231,216</u>	
Construc. en Curso	<u>1,231,030</u>	<u>8,179,617</u>		<u>9,410,647</u>	
	<u>1,460,992</u>	<u>8,182,237</u>	<u>1,366</u>	<u>9,641,863</u>	

(Véase página siguiente)

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

2005

Costo	Saldo 2004	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldo 2005	% Dep.
Terreno	225,988			225,988	
Edificios	4,418			4,418	5
Muebles y Enseres		3,524		3,524	10
	<u>230,406</u>	<u>3,524</u>	<u>-</u>	<u>233,930</u>	
Menos: Dep. Acum.	3,549	419		3,968	
	<u>226,857</u>	<u>3,105</u>	<u>-</u>	<u>229,962</u>	
Construc. en Curso	7,560	1,223,470		1,231,030	
	<u>234,417</u>	<u>1,226,575</u>	<u>-</u>	<u>1,460,992</u>	

NOTA 7. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Gastos generales diferidos	<u>3,730,352</u>	<u>497,937</u>

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Porción corriente de deuda a largo plazo.

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Banco Pacífico:		
Operación P40004740	25,969	
Operación P40005696	5,974	
Operación P40007487	17,386	
Operación P40008037	8,711	
Operación P40008189	10,144	
Operación P40008487	15,221	
Operación P40011486	18,223	
Operación P40012386	21,705	
Operación P40013140	14,417	
Operación P40014548	50,758	
Operación 870-345-40059	22,024	
(1)	<u>210,532</u>	

- (1) Préstamos concedidos con Hipoteca del Inmueble (terreno) y con un interés del 8% al 10% reajutable con plazos hasta 3.600 días, con un período de gracia de dos años, con vencimientos hasta 26/02/2016.

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proveedores	500,818	25,083
Acreedores Varios	<u>291,549</u>	<u>220,646</u>
	<u>792,367</u>	<u>245,729</u>

NOTA 10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
IVA en ventas	112,808	63,923
Retenciones en la fuente	<u>8,818</u>	<u>6,774</u>
	<u>121,626</u>	<u>70,697</u>

NOTA 11. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

(Véase página siguiente)

NOTA 11. OBLIGACIONES LARGO PLAZO
(Continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Banco Pacífico:		
Operación P40004740	874,031	900,000
Operación P40005696	194,026	200,000
Operación P40007487	582,614	-
Operación P40008037	391,289	
Operación P40008189	339,856	
Operación P40008487	1,134,779	
Operación P40011486	481,777	
Operación P40012386	978,295	
Operación P40013140	985,583	
Operación P40013934	700,000	
Operación P40014548	449,242	
Operación 870-345-40059	977,976	1,000,000
Banco Austro:		
Operación 436	1,000,000	
Operación 171	1,000,000	
	(1) <u>10,089,468</u>	<u>2,100,000</u>
Anticipo Clientes:		
Clientes facturados	(2) 6,302,026	1,166,284
Clientes	(2) 669,659	577,295
	<u>6,971,685</u>	<u>1,743,579</u>
Garantías		
	<u>242,895</u>	<u>27,389</u>
	<u>17,304,048</u>	<u>3,870,968</u>

(1) Préstamos concedidos con hipoteca del inmueble (terreno) y con un interés del 8% al 10% reajutable con plazos hasta de 3.600 días, con un período de gracia de 2 años, con vencimientos hasta 26/02/2016.

(2) Estos anticipos están sustentados con la emisión de facturas y declaraciones mensuales del valor agregado y con Contratos que fijan las condiciones de la Concesión de Derechos de Uso de un local comercial en el nuevo Centro Comercial El Condado.

NOTA 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo del 2007) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.