

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

12 DE MARZO DEL 2008

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 2007 y 2006 y los estados financieros de pérdidas y ganancias, 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 2007 y 2006 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.

4. Tal como se explica mas ampliamente en la Nota 2 (a) a los estados financieros, la compañía en el inicio de sus operaciones registra una pérdida originada principalmente debido a que no fue un ejercicio completo (4 meses a partir de septiembre del 2007 a diciembre 2007) y los gastos aplicables son considerables. La compañía de acuerdo a Escrituras de Contratos de Concesión celebrados entre Promitente Concedente y Promitente Concesionaria, con un plazo de diez años, registró como ingresos anticipados valores que en los siguientes ejercicios absorberá la pérdida sumado a las operaciones normales, con lo cual la aplicación del Art. 361 de la Superintendencia de Compañías que trata sobre Disolución, consideramos que con base a lo expuesto anteriormente, no se incurra en incumplimiento de este artículo.

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



Adalberto Melo N.
Representante Legal
Licencia Profesional N° 1497

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

**BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2007	2006	PASIVOS Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2007	2006
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	3	1.045.957	1.204.560	Obligaciones Bancarias	8	1.742.718	210.532
Cuentas por cobrar	4	2.043.831	1.882.978	Cuentas por Pagar	9	472.996	792.367
Anticipo Contratos	5	2.701.561	2.198.930	Pasivos Acumulados	10	1.581	-
Gastos pagados por anticipado		<u>33.096</u>		Obligaciones Tributarias	10	133.349	121.626
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		5.824.445	5.286.468	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		2.350.644	1.124.525
Propiedad, Planta y Equipo	6	16.696.472	9.642.779	Pasivos a Largo Plazo	11	11.019.476	17.304.048
Menos: Depreciación Acum.		<u>13.331</u>	<u>916</u>	Ingresos Anticipados	12	<u>11.015.876</u>	<u>17.304.048</u>
		16.683.141	9.641.863	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)		<u>-1.778.080</u>	<u>266.508</u>
Inversiones		100.330	36.398				
Cargos Diferidos	7	<u>-</u>	<u>3.730.352</u>				
TOTAL ACTIVOS		<u>22.607.916</u>	<u>18.695.081</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>22.607.916</u>	<u>18.695.081</u>

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS			
Concesiones		2.596.580	-
Marketing		511.089	-
Mantenimiento		237.364	-
Servicios		<u>207.817</u>	-
TOTAL INGRESOS		3.552.850	-
GASTOS			
Gastos Operacionales		<u>-3.544.319</u>	-
UTILIDAD BRUTA		8.531	-
Gastos Financieros		-2.060.992	-
Otros Ingresos		18.072	-
Otros Egresos		<u>-10.199</u>	-
Utilidad (Pérdida) antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		-2.044.588	-
Impuesto a la Renta		-	-
UTILIDAD, (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		<u>-2.044.588</u>	-

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Capital adicional</u>	<u>Pérdida Acumulada</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2006		800	8	104	265.740	-144	266.508
Saldos al 31 de diciembre del 2006		800	8	104	265.740	-144	266.508
Pérdida del Ejercicio						-2.044.588	-2.044.588
Saldos al 31 de diciembre del 2007		800	8	104	265.740	-2.044.732	-1.778.080

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujo de Efectivo de las Operaciones:			
Utilidad (Pérdida) Neta del Año		-2.044.588	-
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representa movimiento de Efectivo:			
Depreciación	6	<u>12.415</u>	-
		12.415	-
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar		-663.484	-1.795.774
Gastos Pagados por Adelantado		-33.096	-
Cuentas por Pagar		-319.371	6.251.711
Pasivos Acumulados		13.304	-
Otros Activos y Pasivos - Neto		<u>7.686.391</u>	<u>-3.479.285</u>
		<u>6.683.744</u>	<u>976.652</u>
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		4.651.571	976.652
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	6	<u>-7.053.693</u>	<u>-8.180.871</u>
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo		-7.053.693	-8.180.871
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones Bancarias		1.532.186	210.532
Inversiones		-63.932	36.398
Obligaciones a Largo Plazo		775.265	7.989.468
Dividendos		-	-
		<u>2.243.519</u>	<u>8.236.398</u>
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		-158.603	1.032.179
Efectivo al Principio del Año		<u>1.204.560</u>	<u>172.381</u>
Efectivo al Final del Año		<u>1.045.957</u>	<u>1.204.560</u>

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

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.

La compañía aplicando el sistema de "Obra Terminada" de conformidad con el Art. 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno procede a liquidar la obra, produciéndose una pérdida por no corresponder a un ejercicio económico completo, sino parcial (4 meses de septiembre del 2007 a diciembre del 2007) y los gastos son importantes por el tipo de operación. La compañía de acuerdo a Escrituras de Contratos de Concesión celebrados entre Promitente Concedente y Promitente Concesionaria, cuyo plazo de duración es de diez años, registra como Ingresos Anticipados valores que según la Administración absorberá en los ejercicios económicos siguientes la pérdida, incluyendo a estos ingresos los resultados de las operaciones normales. Por estas

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

consideraciones, la aplicación del Art. 361 de la Superintendencia de compañías que trata de Disolución, no proceda la aplicación del mismo.

b) Estado de Pérdidas y Ganancias

Los estados financieros de Centro Comercial el Condado S. A. al 31 de diciembre del 2007 incluye el Estado de Pérdidas y Ganancias de conformidad con el Art. 28 de la Ley de Régimen Tributario Interno bajo el sistema "Obra Terminada"

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 descargan 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) 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 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 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>2007</u>	<u>2006</u>
Caja	21.043	
Bancos	<u>1.024.914</u>	<u>1.204.560</u>
	<u>1.045.957</u>	<u>1.204.560</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Clientes	655.443	743.950
Impuestos anticipados	1.277.437	1.103.653
Otros	<u>110.951</u>	<u>35.375</u>
	<u>2.043.831</u>	<u>1.882.978</u>

NOTA 5. ANTICIPO DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Anticipo a Contratos	(1)	<u>2.701.561</u>	<u>2.198.930</u>

(1) Los Anticipos a Contratos están sustentados 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:

(Véase página siguiente)

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
(Continuación)

2007

Costo	Saldo 2006	Adiciones	Ventas / Bajas/Transl	Saldo 2007	% Dep.
Terreno	225.987			225.987	
Edificios		6.825.437	9.410.647	16.236.084	5
Muebles y Enseres	3.524	72.375		75.899	10
Equipos de Computación	2.620	23.820		26.440	33
Maquinaria y Equipo		49.400		49.400	10
Instalaciones		82.662		82.662	10
	<u>232.131</u>	<u>7.053.694</u>	<u>9.410.647</u>	<u>16.696.472</u>	
Menos: Dep. Acum.	916			13.331	
	<u>231.215</u>	<u>7.053.694</u>	<u>9.410.647</u>	<u>16.683.141</u>	
Construc. en Curso	9.410.647		9.410.647	-	
	<u>9.641.862</u>	<u>7.053.694</u>	<u>-</u>	<u>16.683.141</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$ 12.415.

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	1.231.030	8.179.617		9.410.647	
	<u>1.460.992</u>	<u>8.182.237</u>	<u>1.366</u>	<u>9.641.863</u>	

NOTA 7. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Gastos generales diferidos	<u>-</u>	<u>3.730.352</u>

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Porción corriente de deuda a largo plazo.

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Banco Pacífico:		
Operación P40004740	75.297	25.969
Operación P40005696	17.295	5.974
Operación P40005973	86.034	22.024
Operación P40007487	51.861	17.386
Operación P40008037	35.436	8.711
Operación P40008189	30.036	10.144
Operación P40008487	90.109	15.221
Operación P40011486	43.394	18.223
Operación P40012386	86.122	21.705
Operación P40013140	85.773	14.417
Operación P40014548	213.156	50.758
Operación P40016816	72.960	
Operación P40014783	595.441	
Operación P40013934	59.179	
Banco Austro:		
Operación 436	104.488	
Operación 539	96.137	
(1)	<u>1.742.718</u>	<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>2007</u>	<u>2006</u>
Proveedores	453.840	500.818
Acreedores Varios	19.156	291.549
	<u>472.996</u>	<u>792.367</u>

NOTA 10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
IVA en ventas	101.942	112.808
Retenciones en la fuente	31.407	8.818
	<u>133.349</u>	<u>121.626</u>
Pasivos acumulados	1.581	
	<u>134.930</u>	<u>121.626</u>

NOTA 11. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Banco Pacífico:		
Operación P40004740	807.530	874.031
Operación P40005696	178.621	194.026
Operación P40005973	894.396	977.976
Operación P40007487	531.893	582.614
Operación P40008037	356.138	391.289
Operación P40008189	312.850	339.856
Operación P40008487	1.045.767	1.134.779
Operación P40011486	443.083	481.777
Operación P40012386	893.608	978.295
Operación P40013140	900.783	985.583
Operación P40013934	634.678	700.000
Operación P40014548	236.903	449.242
Operación P40014763	719.183	-
Operación P40016816	109.925	-
Banco Austro:		
Operación 436	895.512	1.000.000
Operación 529	903.863	1.000.000
Operación 1303	500.000	-
Operación 1597	500.000	-
(1)	<u>10.864.733</u>	<u>10.089.468</u>
Anticipo Clientes:		
Clientes facturados	-	6.302.026
Clientes	-	669.659
	-	<u>6.971.685</u>
Garantías	<u>154.743</u>	<u>242.895</u>
	<u>11.019.476</u>	<u>17.304.048</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.

NOTA 12. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Concesión Valor Inicial	10.139.667	
Concesión Valor Único	<u>1.256.067</u>	
	11.395.734	
Menos: Amortización Período	<u>379.858</u>	
	<u><u>11.015.876</u></u>	

Los ingresos anticipados están sustentados en las Escrituras de Contratos de Concesión celebrados entre el Promitente Concedente y Promitente Concesionaria con un plazo de duración de 10 años.

NOTA 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de marzo del 2008) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, excepto por la expedición de la Ley de Equidad Tributaria de Diciembre 2007 con aplicación a partir del año 2008.