

**INTERMALL S. A.**

Estados Financieros

**Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

INTERMALL S.A.

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta de INTERMALL S.A. , al 31 de Diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estado de resultado del periodo y otro resultado integral del periodo, estado de cambio en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones sobre el riesgo, el auditor considera el control interno que es relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros hechos por la entidad, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de INTERMALL S.A. , al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, vigentes descritas en la nota 2 de los estados financieros.

**Contribución solidaria:**

Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016, se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de la Zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016; mediante la cual se creó por una sola vez las siguientes contribuciones solidarias a los que los sujetos pasivos están obligados a cumplir: Contribución solidaria sobre las remuneraciones, sobre el patrimonio, sobre las utilidades y sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.

En nuestra opinión **INTERMALL S. A.**, ha cumplido con el cálculo y forma de pago de la contribución solidaria sobre las remuneraciones y sobre las utilidades, a las cuales se encontraba obligada según ley expedida.



Guayaquil, 04 de Abril de 2017  
RNAE No. 105



Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903

**INTERMALL S. A.**

Estado de Situación Financiera Al  
31 de Diciembre de 2016 y 2015  
(Expresado en dólares EE.UU.)

ACTIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	50,617.44	74,747.42
Inversiones en derechos fiduciarios (nota 5)	11,881.34	1,023.62
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 6)	134,400.00	-
Otras cuentas por cobrar (nota 7)	118,600.00	166,377.62
Partes relacionadas (nota 8)	291,213.58	103,804.44
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>544,213.58</u>	<u>270,182.06</u>
Activo por impuestos corrientes (nota 9)	170,517.38	167,530.30
Pagos anticipados	8,423.30	17,396.68
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>785,653.04</u>	<u>530,880.08</u>
PARTES RELACIONADAS A LARGO PLAZO (nota 8)	124,722.66	135,643.86
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (notas 2 y 10)	4,167,980.31	4,366,476.51
TOTAL ACTIVO	<u>5,078,356.01</u>	<u>5,033,000.45</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contadora

**INTERMALL S. A.**

Estado de Situación Financiera Al  
31 de Diciembre de 2016 y 2015  
(Expresado en dólares EE.UU.)

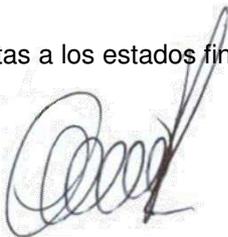
PASIVO

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
PASIVO CORRIENTE:		
Porción corriente de la deuda a largo plazo (notas 2 y 11)	45,680.11	12,021.95
Cuentas por pagar (notas 2 y 12)	23,411.52	52,893.39
Beneficios a empleados (notas 2 y 13)	15,273.93	14,551.73
Pasivo por impuestos corrientes (notas 2 y 14)	1,641.63	5,277.84
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>86,007.19</u>	<u>84,744.91</u>
DEUDA A LARGO PLAZO (notas 2 y 11)	<u>556,994.46</u>	<u>498,576.39</u>
TOTAL PASIVO	643,001.65	583,321.30

PATRIMONIO

Capital social (nota 15)	800.00	800.00
Reserva legal (nota 2)	74,022.70	74,022.70
Resultados acumulados	1,263,945.99	1,270,380.47
Resultados años anteriores NIF	3,110,910.46	3,110,910.46
Resultado del ejercicio	-14,324.79	-6,434.48
TOTAL PATRIMONIO	<u>4,435,354.36</u>	<u>4,449,679.15</u>
PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>5,078,356.01</u>	<u>5,033,000.45</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contadora

**INTERMALL S. A.**

Estado de Resultados Integrales  
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	1,022,380.50	791,871.87
Otros ingresos	33,333.33	240,000.00
Ingresos por reembolso	14,695.99	-
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>1,070,409.82</u>	<u>1,031,871.87</u>
 <u>Gastos</u>		
Pagos de reembolso	14,695.99	-
Gastos de administración	989,454.79	990,118.30
Gastos financieros	9,798.99	2,863.11
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>1,013,949.77</u>	<u>992,981.41</u>
 <b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	 56,460.05	 38,890.46
Participación a trabajadores (notas 2, 13 y 16)	-8,469.01	-5,833.57
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 16)	-62,315.83	-39,491.37
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<u>-14,324.79</u>	<u>-6,434.48</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



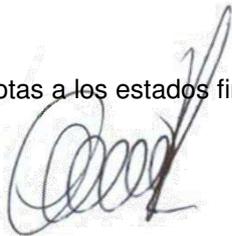
Contadora

**INTERMALL S. A.**

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
<b><u>CAPITAL SOCIAL</u></b>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>	<u>800.00</u>
<b><u>RESERVA LEGAL</u></b>		
Saldo inicial	74,022.70	66,793.98
Transferencia de resultado del ejercicio	-	<u>7,228.72</u>
Saldo final	<u>74,022.70</u>	<u>74,022.70</u>
<b><u>RESULTADOS ACUMULADOS</u></b>		
Saldo inicial	1,270,380.47	1,204,131.00
Transferencia de resultado del ejercicio	<u>-6,434.48</u>	<u>66,249.47</u>
Saldo final	1,263,945.99	1,270,380.47
<b><u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u></b>		
Saldo inicial	<u>3,110,910.46</u>	<u>3,110,910.46</u>
Saldo final	3,110,910.46	3,110,910.46
<b><u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u></b>		
Saldo inicial	-6,434.48	72,287.16
Ajuste de años anteriores	-	1,191.03
Transferencia a reserva legal	-	-7,228.72
Transferencia a resultados acumulados	6,434.48	-66,249.47
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	56,460.05	38,890.46
Participación a trabajadores	-8,469.01	-5,833.57
Impuesto a la renta mínimo causado	<u>-62,315.83</u>	<u>-39,491.37</u>
Saldo final	<u>-14,324.79</u>	<u>-6,434.48</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>4,435,354.36</u></u>	<u><u>4,449,679.15</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contadora

**INTERMALL S. A.**

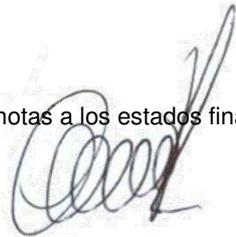
## Estado de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015

(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	760,465.23	957,383.76
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>- 852,321.75</u>	<u>-955,178.57</u>
Efectivo generado proveniente de las operaciones	-91,856.52	2,205.19
Intereses pagados	-9,798.99	-2,863.11
Impuestos pagados	<u>-3,692.98</u>	<u>-73,108.83</u>
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	-105,348.49	-73,766.75
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Aumento / disminución en inversiones en derechos fiduciarios	-10,857.72	33,397.48
Compra de propiedades, planta y equipo (nota 10)	<u>-</u>	<u>-23,416.08</u>
<b>EFFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	-10,857.72	9,981.40
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aumento en porción corriente de la deuda a largo plazo	33,658.16	154.84
Aumento en deuda a largo plazo	58,418.07	137,983.77
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>92,076.23</u>	<u>138,138.61</u>
Disminución / aumento neto del efectivo y sus equivalentes	-24,129.98	74,353.26
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	74,747.42	394.16
Efectivo y sus equivalentes al final del período (notas 2 y 4)	<u>50,617.44</u>	<u>74,747.42</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



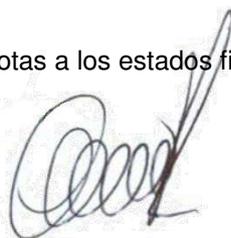
Contadora

**INTERMALL S. A.**

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos  
Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas  
Por los años terminados el 31 de Diciembre de 2016 y 2015  
(Expresado en dólares EE.UU.)

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	56,460.05	38,890.46
<b>Ajustes por:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	198,496.20	199,993.33
Amortización de seguros	24,403.94	-
Gastos financieros	<u>9,798.99</u>	<u>2,863.11</u>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	289,159.18	241,746.90
Aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	-84,891.88	-141,090.63
Aumento / disminución en partes relacionadas corriente	-187,409.14	166,807.80
Aumento / disminución en activo por impuestos corrientes	-66,189.49	23.40
Aumento en pagos anticipados	-15,430.56	-4,006.02
Disminución / aumento en partes relacionadas por cobrar a largo Plazo	10,921.20	-100,205.28
Disminución en cuentas por pagar proveedores	-22,312.78	-137,584.26
Disminución en partes relacionadas por pagar	-	-11,984.12
Disminución en beneficios a empleados	<u>-14,915.90</u>	<u>-11,502.60</u>
Efectivo generado proveniente de las operaciones	-91,856.52	2,205.19
Intereses pagados	-9,798.99	-2,863.11
Impuestos pagados	<u>-3,692.98</u>	<u>-73,108.83</u>
<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<u>-105,348.49</u>	<u>-73,766.75</u>

Ver notas a los estados financieros



Gerente General  
Representante Legal



Contadora

## INTERMALL S. A.

### Notas a los estados financieros

#### 1. OPERACIONES

La entidad fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 3 de Diciembre de 2003, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de Diciembre de 2003 y tiene por objeto social dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, el principal servicio que ofrece es la de alquiler de bienes inmuebles.

La arrendadora adquirió el inmueble por compra hecha a la entidad importadora y distribuidora de repuestos GMR S. A. (Direpuestos), mediante escritura Pública otorgada ante el Notario Séptimo de Guayaquil, el cinco de Mayo del dos mil cuatro, inscrita en el Registro de la Propiedad del referido cantón el dieciocho de Junio del mismo año.

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto de Guayaquil el tres de Marzo de 2005, las partes celebraron un contrato de arrendamiento ubicado en la intersección de la avenida Perimetral y Francisco de Orellana, en la parroquia urbana Tarqui del Cantón Guayaquil, solar dos cero cero. El contrato fue inscrito ante el registro de la propiedad de Guayaquil el cuatro de Abril del dos mil cinco.

Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Tercero de Guayaquil, el cinco de Junio de 2015, las partes celebraron un contrato modificatorio del contrato de arrendamiento original en el que se extienden la duración del contrato hasta el primero de Diciembre de 2017

Las partes dejan señalado que el área total aproximadamente de edificaciones es de 13,681 m2 desglosada de la siguiente manera:

<u>ÁREA</u>	<u>METROS CUADRADOS</u>
Oficina	680.00
Planta y bodega	10,541.00
Bodega nueva	2,460.00
TOTAL	<u>13,681.00</u>

## **INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

### CONDICIONES DEL ARRENDAMIENTO

El local arrendado se destinará exclusivamente a funcionamiento de la planta procesadora de preformas y envases de tereftalato de polietileno o de cualquier otro plástico o material.

Cualquier modificación o mejora del bien arrendado, deberá ser realizada con consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, las mismas que quedaran en beneficio de la arrendadora.

Los bienes muebles de la arrendataria que sean ubicados o instalados en el bien arrendado, que por su naturaleza se consideren muebles por accesión podrán ser retirados por su propietaria al finalizar este contrato.

La arrendataria se obliga a contratar un seguro que proteja el inmueble contra todo riesgo inherente a su actividad, exceptuando riegos catastróficos tales como (terremotos, erupción, actividad volcánica, etc.) y endosar la póliza a favor de la arrendadora.

Entregar el bien inmueble arrendado en las mismas condiciones que los recibieron.

Se detalla el valor de los cánones de arrendamiento clasificados por área que regirán para cada año, desde Octubre de 2010 hasta Noviembre de 2015.

A partir del uno de Diciembre de 2015 hasta el uno de Diciembre de 2016 el canón de arrendamiento total será de U.S.\$ 67,874.75 mensuales.

A partir del uno de Diciembre de 2016 hasta el uno de Diciembre de 2017 el canón de arrendamiento total será de U.S.\$ 69,232.25 mensuales.

## INTERMALL S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 2. **POLÍTICAS CONTABLES**

#### a. **Base de preparación y presentación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### b. **Hipótesis de negocio en marcha**

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

#### c. **Registro contable y moneda de presentación**

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español, y expresados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

#### d. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras.

#### e. **Instrumentos financieros**

Las cuentas por cobrar son activos financieros y se presentan al valor nominal. En opinión de la administración de la entidad, los valores son recuperables en su totalidad, por lo que no se requiere provisión adicional.

## INTERMALL S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

**f. Propiedades, planta y equipo, neto**

La adquisición de propiedades, planta y equipo se encuentra registrada al costo de adquisición.

El costo de reparación mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados de año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

<b><u>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</u></b>	<b><u>VIDA UTIL (AÑO)</u></b>
Edificios (Bodegas)	40
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

**g. Valuación de Propiedades, planta y equipo**

Al costo de adquisición se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil.

**h. Deterioro del valor de activos no corrientes**

En cada cierre anual se evalúa la existencia de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la entidad estima el valor recuperable del activo, siendo este el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

**i. Cuentas por pagar y otras cuentas**

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no generan interés alguno.

## INTERMALL S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **j. Préstamos bancarios**

Los préstamos obtenidos de entidades bancarias se registran por el saldo recibido, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente, se valoran al costo amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

#### **k. Impuestos**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calculará mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles.

#### **l. Impuesto a la renta por pagar**

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

#### **g. Beneficios a empleados**

El pasivo de obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos períodos de servicio. El gasto y la obligación de la compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los períodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y bonificación por desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador.

En el año 2014, la entidad contrato a un empleado y la posibilidad que el personal alcance los 10 años de servicio es muy bajo y el costo de realizar un estudio actuarial es mayor que su beneficio porque su efecto se estima sea mínima, por lo que se decidió realizar el estudio en el año 2017 en adelante.

## INTERMALL S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **m. Participación a trabajadores en las utilidades**

De acuerdo con el Código de Trabajo las entidades deben distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como apropiación a los resultados del período en que se originan.

#### **n. Reserva legal**

La ley de Compañías vigente, dispone que se transfieran a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que este llegue por lo menos al 50% de capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la entidad, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

La política de contabilidad que sigue la entidad están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados a las circunstancias.

#### **o. Ingresos y gastos**

Los ingresos obtenidos por la entidad son por servicios de arrendamiento de bienes inmuebles y los mismos son reconocidos a su valor razonable en la cuenta de resultados cuando se preste el servicio al comprador los riesgos y beneficios más significativos inherentes a la propiedad.

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia al momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera de ellos.

#### **p. Norma Internacional de Información Financiera emitidas y no vigentes**

Al 31 de Diciembre de 2016, las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018
- NIIF 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2017

## INTERMALL S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 3. INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico de 2016, fue de 1.12%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

### 4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Bancos	U.S.\$ <u>50,617.44</u>	<u>74,747.42</u>

El saldo al 31 de Diciembre de 2015, corresponden a cuentas corrientes bancarias que la entidad mantiene en los bancos locales; Banco Internacional S. A., por U.S.\$ 1,376.44 y el Banco Pichincha C. A., por U.S.\$ 49,241.00.

## INTERMALL S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 5. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Un resumen de las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE <u>2016</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2015</u></b>
Fideicomiso Intermall (a)	U.S.\$	<u>11,881.34</u>	<u>1,023.62</u>

- a) El fideicomiso Mercantil Intemall, fue constituido por las entidades: Intermall S. A., Milantop S. A. y Banco Pichincha C. A; la entidad Fideval S. A. interviene como Administradora de Fondos y Fideicomisos, con el objeto de pagar las obligaciones que mantiene la entidad Milantop S. A. con el Banco Pichincha C. A., en el cual se utilizarán los recursos provenientes del derecho de cobro que posee Intermall S. A, los fondos serán transferidos al beneficiario que es el Banco Pichincha C. A.

### 6. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE <u>2016</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2015</u></b>
Clientes	U.S.\$	134,400.00	-
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
TOTAL	U.S.\$	<u>132,669.50</u>	<u>-</u>

Las cuentas por cobrar clientes están respaldadas con facturación de servicios, la mayoría de los créditos se expiden y se recaudan basándose en vencimientos de 30, 60 y 90 días.

La entidad no hizo la provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

**INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

	<b>31 DICIEMBRE <u>2016</u></b>	<b>31 DICIEMBRE <u>2015</u></b>
Anticipo a proveedores	U.S.\$ -	45,227.62
Otras cuentas por cobrar (a)	118,600.00	121,150.00
	<hr/>	<hr/>
TOTAL	U.S.\$ <u>118,600.00</u>	<u>166,377.62</u>

- (a) En las otras cuentas por cobrar se incluyen: las cuentas por cobrar a la señorita Obando Benítez Jessica por U.S.\$ 20,000.00 y al señor Abel Paladines por U.S.\$ 98,600.00, que corresponden a préstamos sin fecha de vencimiento, que no generan intereses.

## INTERMALL S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 8. PARTES RELACIONADAS

El movimiento de partes relacionadas al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

#### SALDO POR COBRAR

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>		<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>PRÉSTAMOS</u>	<u>RRECLASI-</u> <u>FICACIÓN</u>	<u>COBROS Y</u> <u>CRÉDITOS</u>	
<u>CORTO PLAZO</u>						
Milantop S. A.	U.S.\$.	-	-	96,909.14	-	96,909.14
Gastón Menéndez R.		103,804.44	100,500.00	-	10,000.00	194,304.44
TOTAL	U.S.\$	<u>103,804.44</u>	<u>100,500.00</u>	<u>96,909.14</u>	<u>10,000.00</u>	<u>291,213.58</u>
<u>LARGO PLAZO</u>						
Milantop S. A.	U.S.\$	<u>135,643.86</u>	<u>348,984.40</u>	-	<u>359,905.60</u>	<u>124,722.66</u>

Las transacciones con partes relacionadas se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otras de igual especie, realizadas con terceros.

**INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**9. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El resumen de activo por impuestos corrientes al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

		<b><u>31 DICIEMBRE</u></b> <b><u>2016</u></b>	<b><u>31 DICIEMBRE</u></b> <b><u>2015</u></b>
Impuesto al valor agregado IVA	U.S.\$	71,485.52	75,756.93
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 16) (a)		69,574.32	68,149.70
Crédito tributario de años anteriores (nota 16) (a)		29,457.54	23,623.67
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>170,517.38</u></b>	<b><u>167,530.30</u></b>

**2016**

- (a) El crédito tributario de años anteriores por U.S.\$ 91,773.37 más las retenciones en la fuente a favor que le efectuaron en el ejercicio fiscal por U.S.\$ 69,574.32, totalizan un crédito tributario de Impuesto a la renta de U.S.\$ 161,347.69 de los cuales se compenso U.S.\$ 62,315.83, de la cuenta de crédito tributario de años anteriores en la conciliación tributaria del año 2016

**2015**

- (a) El crédito tributario de años anteriores es de U.S.\$ 63,115.04 más las retenciones en la fuente del año 2015 por U.S.\$ 68,149.70 totalizan un crédito tributario de Impuesto a la renta de U.S.\$ 131,264.74, de los cuales se compenso U.S.\$ 39,491.37 de la cuenta de crédito tributario de años anteriores en la conciliación tributaria del año 2015

**INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de las propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u>		<u>TRANSFE- RENCIA</u>	<u>SALDOS</u>	
	<u>31/12/2015</u>	<u>ADICIONES</u>		<u>31/12/2016</u>	
Terrenos	U.S.\$	1,995,707.40	-	-	1,995,707.40
Edificios (a)		5,903,044.69	-	-4,691,782.80	1,211,261.89
Muebles y enseres		32,465.31	-	-	32,465.31
Equipos de computación		4,164.00	-	-	4,164.00
Vehículos		237,239.20	-	-	237,239.20
Instalaciones (a)		-	-	4,217,320.93	4,217,320.93
Adecuaciones (a)		-	-	474,461.87	474,461.87
Otros activos		230,000.00	-	-	230,000.00
		<u>8,402,620.60</u>	-	-	<u>8,402,620.60</u>
Menos:					
Depreciación acumulada		4,036,144.09	198,496.20	-	4,234,640.29
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.\$	<u>4,366,476.51</u>	<u>198,496.20</u>	-	<u>4,167,980.31</u>

(a) No existe evidencia de que la infraestructura de los edificios que posee la compañía se hayan visto afectadas significativamente por los sismos ocurridos el 16 de abril de 2016 en el Ecuador, por lo que estos activos no requieren de ajustes de su valor en libros.

Edificios se deprecian a 40 años, muebles y enseres, se deprecian a 10 años, equipos de computación a 3 años y vehículos a 5 años, bajo el método de línea recta.

## INTERMALL S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 11. DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de documentos por pagar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

#### AÑO 2016

<u>CUENTA</u>	<u>OPERACIÓN</u>	<u>VIGENCIA HASTA</u>	<u>TASA</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Banco Pichincha C. A. (a)	0245174900		9.53%	104,098.18
Cisco Capital System (b)	-	15/02/2020	2.5%	300,000.00
María Eugenia Arias (c)	-	-	-	150,000.00
				<hr/>
				554,098.18
Intereses por pagar (b)				<hr/>
				48,576.39
TOTAL				<hr/>
				602,674.57
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<hr/>
				45,680.11
DEUDA A LARGO PLAZO				<hr/>
				556,994.46

a) La obligación con el Banco Pichincha C.A. está garantizada con contrato y pagarés sobre firma.

b) La obligación con Cisco Capital System está soportada con contrato de préstamo, no se ha pagado capital desde el año 2013, los intereses están provisionados.

c) La obligación con la Sra. María Eugenia Arias está garantizada con un pagaré.

**INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**AÑO 2015**

<b><u>CUENTA</u></b>	<b><u>OPERACIÓN</u></b>	<b><u>VIGENCIA HASTA</u></b>	<b><u>TASA</u></b>	<b><u>VALOR U.S.\$</u></b>
Banco Pichincha C. A. (a)	1597448-00	4/10/2016	9.74%	12,021.95
Cisco Capital System (b)	-	15/02/2020	2.5%	300,000.00
María Eugenia Arias (c)	-	-	-	150,000.00
				<hr/>
				462,021.95
Intereses por pagar (b)				<hr/>
				48,576.39
TOTAL				<hr/>
				510,598.34
Menos:				
PORCIÓN CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO				<hr/>
				12,021.95
DEUDA A LARGO PLAZO				<hr/>
				498,576.39

- a) La obligación con el Banco Pichincha C.A. está garantizada con contrato y pagarés sobre firma.
- b) La obligación con Cisco Capital System está soportada con contrato de préstamo, no se ha pagado capital desde el año 2013, los intereses están provisionados.
- c) La obligación con la Sra. María Eugenia Arias está garantizada con un pagaré.

**INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**12. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

		<b>31 DICIEMBRE 2016</b>	<b>31 DICIEMBRE 2015</b>
Proveedores varios	U.S.\$	297.53	86.42
Otras cuentas por pagar		23,113.99	52,806.97
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>23,411.52</b>	<b>52,893.39</b>

**13. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

El movimiento de los beneficios a empleados al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<b>SALDOS 31/12/2015</b>	<b>DÉBITOS</b>	<b>CRÉDITOS</b>	<b>SALDOS 31/12/2016</b>
Decimatercera remuneración	U.S.\$	3,750.08	5,000.00	5,000.04	3,750.12
Decimacuarta remuneración		402.29	366.00	366.00	402.29
Vacaciones		3,958.29	1,913.28	-	2,045.01
Aporte patronal		557.50	6,690.00	6,690.00	557.50
IECE – SETEC		50.00	600.00	600.00	50.00
Participación a trabajadores (notas 2 y 16)		5,833.57	5,833.57	8,469.01	8,469.01
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b>14,551.73</b>	<b>20,402.85</b>	<b>21,125.05</b>	<b>15,273.93</b>

## INTERMALL S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 14. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivo por impuestos corrientes por el año terminado al 31 de Diciembre de 2016, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2016</u>
IVA por pagar	U.S.\$	-	57,210.46	57,210.46	-
Retención en la fuente		3,210.24	40,048.09	37,677.27	839.42
Retenciones en la fuente del IVA		2,067.60	40,104.32	38,838.93	802.21
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2 y 16)		-	62,259.06	62,259.06	-
<b>TOTAL</b>	U.S.\$	<b>5,277.84</b>	<b>199,621.93</b>	<b>195,985.72</b>	<b>1,641.63</b>

### 15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

#### SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No.</u> <u>ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE</u> <u>CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR</u> <u>U.S.\$</u>
Gamberdi S. A.	799	99.00	1.00	799.00
Gastón Menéndez Romero	1	1.00	1.00	1.00
<b>TOTAL</b>	<b>800</b>	<b>100.00</b>		<b>800.00</b>

La entidad Gamberdi S. A. y el Señor Gastón Menéndez Romero son de nacionalidad ecuatoriana.

#### REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DE 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las entidades anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de entidades extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador no ha definido los plazos para aumento del capital hasta que alcance el capital mínimo.

**INTERMALL S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**16. PASIVO CONTINGENTE**

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta U.S.\$ Menos:	56,460.05	38,890.46
Participación a trabajadores (nota 13)	8,469.00	5,833.57
	<u>47,991.05</u>	<u>33,056.89</u>
Más:		
Gastos no deducibles locales	235,262.71	146,449.35
Utilidad gravable	283,253.75	179,506.24
Porcentaje impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>62,315.83</u>	<u>39,491.37</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente	33,527.95	15,972.29
Impuesto a la renta mínimo causado (nota 14)	62,315.83	39,491.37
Menos:		
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal (nota 9)	69,574.32	68,149.70
Crédito tributario de años anteriores (nota 9)	91,773.37	63,115.04
Saldo a favor del contribuyente	<u>-99,031.86</u>	<u>-91,773.37</u>

Los estados financieros de **INTERMALL S. A.**, no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

## **INTERMALL S. A.**

### Notas a los Estados Financieros

#### **17. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha del informe de los auditores externos el 04 de Abril de 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

#### **18. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES**

La entidad solo cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal con discapacidad de acuerdo a la Ley vigente.

#### **19. PROPIEDAD INTELECTUAL**

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes.

Las marcas y el nombre comercial, con los que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

#### **20. INFORME TRIBUTARIO**

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a éste informe.

#### **21. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO**

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.