



MEMORANDO No. SC. ICI. DAI. Q. 11. 169

PARA : Dr. Marcelo Muriel
JEFE DE DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO

DE : ING. GILDA BAUTISTA CEDEÑO
DIRECTORA DE AUDITORÍA E INTERVENCIÓN

ASUNTO : ENVÍO DE INFORMES DE AUDITORÍA EXTERNA

FECHA : FEBRERO, 23 DE 2011

Una vez que los informes de auditoría externa, del ejercicio económico 2009, de las compañías CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., EL LIBRO CIA. LTDA., y GOLDENROSE CORPORACIÓN S.A., emitidos por la firma auditora MELO BERMEO Y ASOCIADOS AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA., han sido modificados para adecuarlos a los principios y procedimientos establecidos en las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA's), adjunto los referidos informes, a fin de que sean considerados como sustitutivos a los inicialmente presentados en esta Institución.

Atentamente,

GILDA BAUTISTA CEDEÑO

Adj. lo indicado
GBC/WF

Auditorías Auditoría Casa 1424

ECON. FENOO:

Por favor por atención.

[Signature]
10.12.20

Quito, 20 de diciembre del 2010

Economista
Myriam Valladares de Flores
DIRECTORA DE AUDITORIA E INTERVENCIÓN (S)
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad

De mi consideración:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en su Oficio No. SC.ICI.DAI.Q.10.26447 de fecha noviembre 29 del 2010 y recibido en diciembre 3 del 2010, me permito adjuntar a la presente los informes de auditoría que justifican y enmiendan a los anteriores sobre la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAAs" a partir del 1 de enero del 2009, de las siguientes compañías:

Centro Comercial El Condado S. A.
El Libro Cía. Ltda.
Goldenrose Corporación S. A.

Muy Atentamente,

MELO – BERMEO Y ASOCIADOS
AUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.

[Signature]
Adalberto Melo N.
Representante Legal



AUDITORIA E INTERVENC
[Signature] 20 DEC '10 12:05

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

ÍNDICE

Informe de los auditores externos independientes

Balance general

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$. Dólares estadounidenses

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

31 DE MARZO DEL 2010

A los miembros del Directorio y Accionistas de

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S. A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Centro Comercial El Condado S. A., que incluyen el balance general al 31 de diciembre del 2009, y el estado de pérdidas y ganancias, el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaborados por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Centro Comercial El Condado S. A. al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las normas ecuatorianas de contabilidad.



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 2009 Y 2008**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2009	2008	PASIVOS Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2009	2008
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	3	1.994.662	1.223.163	Obligaciones Bancarias	8	3.148.950	3.324.422
Cuentas por cobrar	4	5.506.720	5.645.269	Cuentas por Pagar	9	2.226.278	253.464
Anticipo Contratos	5	357.825	822.225	Pasivos Acumulados	10	220.933	111.822
Gastos pagados por anticipado		-	-	Obligaciones Tributarias	10	313.975	449.481
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		7.859.207	7.690.657	TOTAL PASIVOS CORRIENTES		5.910.136	4.139.189
Propiedad, Planta y Equipo	6	16.698.134	16.698.134	Pasivos a Largo Plazo	11	7.684.334	9.978.203
Menos: Depreciación Acum.		<u>1.696.767</u>	<u>855.049</u>	Ingresos Anticipados	12	<u>12.704.366</u>	<u>13.857.877</u>
		15.001.367	15.843.085			20.388.700	23.836.080
Inversiones	7	3.103.763	3.140.000	Patrimonio (Ver Estado Adjunto)		<u>-334.499</u>	<u>-1.301.527</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>25.964.337</u>	<u>26.673.742</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>25.964.337</u>	<u>26.673.742</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 2009 Y 2008
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
INGRESOS		
Concesiones	7.775.564	6.863.512
Marketing	1.261.002	1.139.867
Mantenimiento	673.279	623.311
Servicios	256.218	151.398
	<hr/>	<hr/>
TOTAL INGRESOS	9.966.063	8.778.088
GASTOS		
Gastos Operacionales	-7.507.706	-6.560.182
	<hr/>	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	2.458.357	2.217.906
Gastos Financieros	-1.187.004	-1.677.911
Otros Ingresos	35.145	162.970
Otros Egresos	<hr/>	<hr/>
Utilidad (Pérdida) antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	1.306.498	702.965
15% Participación Trabajadores	-195.975	-105.445
Impuesto a la Renta	-233.267	-120.967
	<hr/>	<hr/>
UTILIDAD, (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	<u>877.256</u>	<u>476.553</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 2009 Y 2008**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Capital adicional	Pérdida Acumulada	Total
Saldos al 1 de enero del 2008	800	8	104	265.740	-2.044.732	-1.778.080
Pérdida del Ejercicio					476.553	476.553
Saldos al 31 de diciembre del 2008	800	8	104	265.740	-1.568.179	-1.301.527
Aumento de Capital (Numerarios)	100.000					100.000
Reserca Legal		135.381			-135.381	
Reserva Valuación					-10.228	-10.228
Utilidad del Ejercicio					877.256	877.256
Saldos al 31 de diciembre del 2009	100.800	135.389	104	265.740	-836.532	-334.499

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 2009 Y 2008**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujo de Efectivo de las Operaciones:			
Utilidad (Pérdida) Neta del Año		877.256	476.553
Más (Menos) Cargos (Créditos) a Resultados que no representa movimiento de Efectivo:			
Depreciación	6	<u>841.718</u>	<u>841.718</u>
		841.718	841.718
Cambios en Activos y Pasivos			
Cuentas por Cobrar		605.787	-1.722.102
Gastos Pagados por Adelantado		-	33.097
Cuentas por Pagar		1.972.813	-219.532
Pasivos Acumulados		-26.394	426.372
Otros Activos y Pasivos - Neto		<u>-1.156.349</u>	<u>2.687.258</u>
		<u>1.395.857</u>	<u>1.205.093</u>
Efectivo Neto Provisto por las Operaciones		3.114.831	2.523.364
Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión:			
Compra de Propiedad, Planta y Equipo	6	<u>-</u>	<u>-1.661</u>
Ventas de Propiedad, Planta y Equipo		-	-1.661
Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento:			
Obligaciones Bancarias		-175.472	1.581.703
Inversiones		26.008	-3.039.670
Obligaciones a Largo Plazo		-2.293.869	-886.530
Aumento de Capital		<u>100.000</u>	<u>-</u>
		<u>-2.343.333</u>	<u>-2.344.497</u>
Incremento (Decremento) Neto de Efectivo		771.498	177.206
Efectivo al Principio del Año		<u>1.223.163</u>	<u>1.045.957</u>
Efectivo al Final del Año		<u>1.994.661</u>	<u>1.223.163</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 2009 Y 2008

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 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 consideraciones, la aplicación del Art. 361 de la Superintendencia de Compañías que trata de Disolución, no procede la aplicación del mismo.

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

b. 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.

c. Inversiones

Las inversiones en Inmocoto S. A. fue ajustada al Valor Patrimonial Proporcional de conformidad con la NEC 18.

De acuerdo con el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de los Accionistas de Centro Comercial El Condado S. A. de fecha marzo 17 del 2008 autoriza la inversión en el American Shopping Center S. A.

d. Impuesto a la Renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del ejercicio.

Las Normas Tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las mismas son reinvertidas para adquisición de maquinaria nueva, equipo nuevo y efectúen el correspondiente aumento de capital.

e. Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De conformidad con disposiciones legales vigentes, la compañía reconoce el 15% de participación de los trabajadores sobre las utilidades del ejercicio, antes del cálculo del impuesto a la renta y son registradas como cargo a resultados del ejercicio, considerando lo que dispone el Mandato 8.

f. 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.

g. Aumento de Capital y Reforma de Estatutos

La Compañía aumentó su capital en US\$ 100.000 en Numerarios, según Escritura de fecha octubre 16 del 2009 en la Notaría Tercera del Cantón Quito, Notario Dr. Roberto Salgado Salgado, por lo tanto el capital suscrito y pagado asciende a US\$ 100.800.

NOTA 3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	66.110	17.885
Bancos	<u>1.928.552</u>	<u>1.205.278</u>
	<u>1.994.662</u>	<u>1.223.163</u>

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

(Véase página siguiente)

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR
(continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	617.418	640.426
Impuestos anticipados	1.510.712	1.629.680
Otros	<u>3.378.590</u>	<u>3.375.163</u>
	<u>5.506.720</u>	<u>5.645.269</u>

NOTA 5. ANTICIPO DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Anticipo a Contratos	(1)	<u>357.825</u>	<u>822.225</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 oportunamente, según informa la Administración.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

2009

Costo	Saldo 2008	Adiciones	Ventas / Bajas/Transf	Saldo 2009	%
					Dep.
Terreno	225.987			225.987	
Edificios	16.236.084			16.236.084	5
Muebles y Enseres	75.899			75.899	10
Equipos de Computación	26.440			26.440	33
Maquinaria y Equipo	51.062			51.062	10
Instalaciones	82.662			82.662	10
	<u>16.698.134</u>	-	-	<u>16.698.134</u>	
Menos: Dep. Acum.				<u>1.696.767</u>	
				<u>15.001.367</u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$ 841.718.

2008

Costo	Saldo 2007	Adiciones	Ventas / Bajas/Transf	Saldo 2008	% Dep.
Terreno	225.987			225.987	
Edificios	16.236.084			16.236.084	5
Muebles y Enseres	75.899			75.899	10
Equipos de Computación	26.440			26.440	33
Maquinaria y Equipo	49.400	1.662		51.062	10
Instalaciones	82.662			82.662	10
	<u>16.696.472</u>	<u>1.662</u>	<u>-</u>	<u>16.698.134</u>	
Menos: Dep. Acum.				<u>855.049</u>	
				<u><u>15.843.085</u></u>	

El cargo por depreciación durante el ejercicio es US\$ 841.718.

NOTA 7. INVERSIONES

Al 31 de diciembre comprende lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Inmocoto S. A.	90.102	100.330
American Shopping Center D&M S.A.	<u>3.013.661</u>	<u>3.039.670</u>
	<u><u>3.103.763</u></u>	<u><u>3.140.000</u></u>

Ver **Nota 2 c.**

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Porción corriente de deuda a largo plazo.

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

(Véase página siguiente)

NOTA 8. OBLIGACIONES BANCARIAS
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco Pacífico:		
Operación P40004740	93.275	84.630
Operación P40005696	21.963	19.432
Operación P40005973	115.442	96.057
Operación P40007487	63.724	57.925
Operación P40008037	43.048	39.223
Operación P40008189	36.905	33.526
Operación P40008487	116.162	100.030
Operación P40011486	57.830	48.244
Operación P40012386	105.112	95.717
Operación P40013140	104.537	95.215
Operación P40014548	-	236.190
Operación P40016816	28.654	80.992
Operación P40014783	-	664.921
Operación P40013934	72.264	65.792
Operación P40028604	106.601	-
Banco Austro:		
Operación 436	248.482	225.113
Operación 529	179.667	214.087
Operación 1303	114.159	73.418
Operación 1597	111.042	48.069
Banco Internacional:		
Operación 180550	1.530.083	1.045.841
(1)	<u>3.148.950</u>	<u>3.324.422</u>

(1) Préstamos concedidos con Hipoteca del Inmueble (terreno) y con un interés del 9% al 11% reajutable, con un período de gracia de dos años, con vencimientos hasta 18/10/2015.

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre esta cuenta se resume como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores Locales	232.909	249.319
Proveedores del Exterior	1.984.890	-
Acreedores Varios	8.479	4.145
	<u>2.226.278</u>	<u>253.464</u>

NOTA 10. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
IVA en Ventas	47.277	280.950
Retenciones en la Fuente	33.431	47.564
Impuesto a la Renta	<u>233.267</u>	<u>120.967</u>
	<u>313.975</u>	<u>449.481</u>
Pasivos Acumulados	24.958	6.377
Participación Trabajadores	<u>195.975</u>	<u>105.445</u>
	<u>220.933</u>	<u>111.822</u>
	<u>534.908</u>	<u>561.303</u>

NOTA 11. OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Banco Pacífico:		
Operación P40004740	619.342	719.334
Operación P40005696	136.364	158.530
Operación P40005973	673.299	794.936
Operación P40007487	405.331	472.403
Operación P40008037	272.262	316.505
Operación P40008189	239.801	278.647
Operación P40008487	813.022	943.837
Operación P40011486	333.316	393.645
Operación P40012386	685.630	795.722
Operación P40013140	694.660	803.898
Operación P40013934	486.694	562.536
Operación P40016816	-	28.683
Operación p40028604	445.247	-
Banco Austro:		
Operación 436	421.917	670.399
Operación 529	501.680	689.776
Operación 1303	308.146	426.583
Operación 1597	337.882	451.931
Banco Internacional:		
Operación 180550	309.741	1.470.838
	<u>(1) 7.684.334</u>	<u>9.978.203</u>

(1) Préstamos concedidos con hipoteca del inmueble (terreno) y con un interés del 9% al 11% reajutable, con un período de gracia de 2 años, con vencimientos hasta 18/10/2015.

NOTA 12. INGRESOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre esta cuenta comprende lo siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Concesión Valor Inicial	13.857.877	13.682.729
Concesión Valor Único	<u>650.002</u>	<u>1.694.579</u>
	14.507.879	15.377.308
Menos: Amortización Período	<u>1.803.513</u>	<u>1.519.431</u>
	<u>12.704.366</u>	<u>13.857.877</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 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo del 2010) 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 aplicación de las NIIF'S.