

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de:
CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Quito – Ecuador, marzo 8 de 2013

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., que comprenden, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y de los estados conexos de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

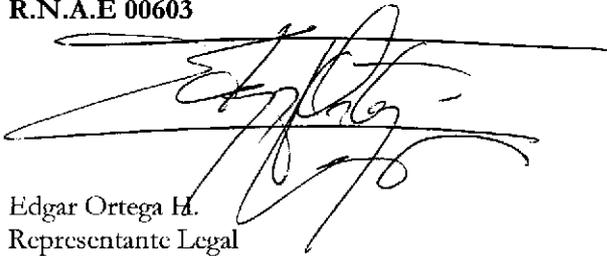
Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603



Edgar Ortega H.
Representante Legal

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Al 31 de Diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$ 2,316,112	2,104,860
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 27,092 en el 2012, y US\$ 21,882 en el 2011 (Nota 4)	5,643,214	6,019,230
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	6,104,113	736,929
Pagos anticipados	<u>60,411</u>	<u>53,440</u>
Total activos circulantes	US\$ <u>14,123,850</u>	US\$ <u>8,914,459</u>
Activos no circulantes		
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 1,672,499 en el 2012, y US\$ 953,356 en el 2011 (Nota 6)	18,577,140	19,251,999
Inversiones en compañías (Nota 7)	<u>180,796</u>	<u>534,846</u>
Total Activos	US\$ <u><u>32,881,785</u></u>	US\$ <u><u>28,701,304</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Al 31 de Diciembre de	
	2012	2011
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>		
Pasivos circulantes		
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 8)	US\$ 866,216	2,103,809
Cuentas por pagar (Nota 9)	709,537	443,708
Pasivos acumulados (Nota 10)	590,284	637,709
Otras cuentas por pagar (Nota 11)	895,385	810,635
Total pasivos circulantes	3,061,422	3,995,861
Pasivos a largo plazo		
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 12)	7,962,270	3,664,332
Obligaciones patronales largo plazo	11,042	8,368
Impuestos diferidos largo plazo	0	709,123
Ingresos anticipados (Nota 13)	9,686,455	10,557,481
Total Pasivos	US\$ 20,721,189	US\$ 18,935,165
Patrimonio de los accionistas		
Capital - 100,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una 100,800 suscritas y pagadas (Nota 14)	US\$ 100,800	100,800
Reserva legal (Nota 14)	135,389	135,389
Reserva facultativa	2,051,698	104
Reserva de capital	265,740	265,740
Reserva por valuación de activos	5,041,503	4,332,380
Resultados acumulados	4,565,466	4,931,726
Total patrimonio de los accionistas	US\$ 12,160,597	US\$ 9,766,139
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ 32,881,785	US\$ 28,701,304

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminado el 31 de diciembre de	
	2012	2011
Ingresos operativos		
Concesiones	US\$ 8,814,908	7,791,751
Marketing	1,050,907	1,177,803
Mantenimiento	155,699	187,890
Servicios	318,816	275,308
Total ingresos operacionales	10,340,331	9,432,751
Gastos operacionales		
Gastos de venta y administrativos	5,433,611	3,808,034
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 6)	719,142	895,379
Utilidad en operación	4,187,577	4,729,338
Otros ingresos / (Gastos)		
Gastos financieros	(395,133)	(703,883)
Otros ingresos	46,052	107,633
Total otros ingresos / (gastos), neto	(349,082)	(596,250)
Utilidad del ejercicio antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$ 3,838,495	4,133,088
Participación de trabajadores (Nota 13)	(575,774)	(619,963)
Impuesto a la renta (Nota 13)	(811,656)	(661,531)
Impuesto a la renta diferido	32,233	33,634
Utilidad líquida del ejercicio	US\$ 2,483,297	2,885,228
Utilidad neta por acción	US\$ 24.64	28.62

Resultados acumulados		
Estados financieros por tra. Vez	Aplicación de NIIF por tra. Vez	Total patrimonio
0	9,448	9,448
4,133,088	0	4,133,088
(619,963)	0	(619,963)
(661,531)	0	(661,531)
33,634	0	33,634
1,080,790	850,935	9,766,139
2,051,594)	0	0
1,195,562	841,487	6,871,463

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Res. Por valuación de activos	Resultados acumulados		Total patrimonio
						Resultados Ej. Anteriores	Aplicación de NIIF por 1ra. Vez	
Saldo al 31 de diciembre de 2010	100,800	135,389	104	265,740	4,332,380	1,195,562	841,487	6,871,463
Otros ajustes	0	0	0	0	0	0	9,448	9,448
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	0	4,133,088	0	4,133,088
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	(619,963)	0	(619,963)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(661,531)	0	(661,531)
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	33,634	0	33,634
Saldo al 31 de diciembre de 2011	100,800	135,389	104	265,740	4,332,380	4,080,790	850,935	9,766,139
Apropiación de reserva facultativa	0	0	2,051,594	0	0	(2,051,594)	0	0

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo de efectivo de las operaciones:	US\$	
Utilidad neta del año	<u>2,483,297</u>	<u>2,885,228</u>
Más(menos) cargos (créditos) a resultados que no expresa movimiento de efectivo:		
Depreciación	719,142	895,379
Provisión cuentas de dudoso cobro	5,210	9,363
Participación trabajadores	575,774	619,963
Impuesto a la renta	811,656	661,531
Impuesto diferido	(32,233)	(33,634)
Provisión beneficios empleados largo plazo	2,675	2,675
Otros ajustes	2,037	(778)
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	370,806	(277,821)
Otras cuentas por cobrar	(5,367,184)	(15,725)
Pagos anticipados	(6,971)	(28,708)
Cuentas por pagar	(513,595)	(1,259,429)
Pasivos acumulados	(623,199)	(463,640)
Otras cuentas por pagar	84,750	(554,193)
Ingresos anticipados	<u>(871,026)</u>	<u>(710,501)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>(2,358,860)</u>	<u>1,729,710</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades y equipos	(44,283)	(5,310)
Retorno de inversiones largo plazo	<u>354,050</u>	<u>1,074,199</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	US\$ <u>309,767</u>	<u>1,068,889</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias	(1,237,593)	141,536
Pago de dividendos	(800,000)	0
Obligaciones a largo plazo	<u>4,297,937</u>	<u>(2,784,227)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de financiamiento	US\$ <u>2,260,344</u>	<u>(2,642,691)</u>
(Decremento) / incremento neto de efectivo	<u>211,251</u>	<u>155,909</u>
Efectivo al principio del año	<u>2,104,860</u>	<u>1,948,952</u>
Efectivo al final del año	US\$ <u><u>2,316,111</u></u>	<u><u>2,104,860</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

Centro Comercial El Condado S.A., fue constituida el 17 de mayo de 1978 según escritura pública en Quito – Ecuador, siendo su objetivo social de acuerdo a su Escritura de Reforma Parcial de Estatutos del 20 de septiembre del 2012, la promoción de centros comerciales de servicios especializados o comercio lícito y dar concesión de derecho de uso, u otras formas legales de uso comercial los bienes de su propiedad.

(2) Principales políticas contables

Declaración de cumplimiento.-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requieren que la Administración, realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF No. 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

Base de Presentación.-

Los estados financieros de Centro Comercial El Condado S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2012; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2012.

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, los depósitos a la vista mantenidas en instituciones financieras y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por inversiones e intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Estimación para cuentas de dudoso cobro.-

La estimación de cuentas de dudoso cobro se incrementa mediante provisiones con cargo a resultados del período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

Propiedad y equipo.-

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la práctica contable y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de reconsideración de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- para las partidas de equipos de computación, vehículos y muebles y enseres, la Compañía después del reconocimiento inicial, dichas partidas de propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable.- para el caso de los inmuebles, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, por la medición de dicha partidas de propiedades y equipos por el método de revaluación.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo y el costo atribuido de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva por ser considerado un cambio en estimación contable.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificios	4%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	7%
Maquinaria y equipo	5%
Equipo de cómputo	20%

Retiro o venta de propiedades y equipos.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los edificios y terrenos se encuentran registrados mediante el método del revaluó y los restantes grupos que conforman las propiedades y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico.

Inversiones

Las inversiones se encuentran registradas por medio de la utilización método de participación (Valor Patrimonial Proporcional).

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

Obligaciones financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación a por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles e inclusión de partidas de beneficio tributario. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 23% sobre las utilidades gravables para el año 2012 (24% para el año 2011) (13% - 14% en el año 2012 y 2011 respectivamente - si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La entidad reconocerá un impuesto diferido activo para todas aquellas diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio de 25 años ininterrumpidos en una misma institución.

En adición, el Código de Trabajo establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio cuando la relación laboral termina por desahucio.

La Compañía establece provisiones para los beneficios de jubilación patronal e indemnización por desahucio en base a un estudio elaborado por una firma ecuatoriana de actuarios consultores. No se mantiene ningún fondo asignado por los costos acumulados para estos beneficios.

El costo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio ha sido determinado mediante el método actuarial de costeo del crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la empresa a la fecha de la valoración actuarial.

Hipótesis actuariales.- los participantes del Plan de Jubilación están expuestos a contingencias tales como muerte, invalidez y rotación, estas contingencias son consideradas como factores de decremento que deben ser estimadas, mediante experiencias probabilísticas de ocurrencia de los eventos. Dichas experiencias están representadas por siguientes tablas:

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Experiencia de mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
45	470	230
50	603	332
55	773	485
60	989	716
65	1264	1062
70	1615	1582

Experiencia de rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10.6%	10.1%
25	8.7%	10.1%
30	7.4%	8.9%
35	6.9%	8.4%
40	7.2%	8.4%
45	7.9%	9.2%
50	9.3%	11.1%
55	11.7%	15.0%
60	11.9%	13.7%

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2012</u>
Tasa de descuento	7.00%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.50%

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Costos financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico, y de existir base para el cálculo, la Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la cuenta se halla conformada por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	US\$ 5.753	9.776
Bancos	<u>2.310.359</u>	<u>2.095.084</u>
	US\$ <u>2.316.112</u>	<u>2.104.860</u>

(4) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes	US\$ 603.998	936.340
Partes relacionadas	<u>3.335.335</u>	<u>3.335.335</u>
	<u>3.939.333</u>	<u>4.271.675</u>
Cuentas por cobrar no comerciales		
Retenciones impuesto a la renta	1.702.948	1.715.015
Anticipos varios	0	0
Otras	<u>28.024</u>	<u>54.421</u>
	<u>1.730.973</u>	<u>1.769.437</u>
Total cuentas por cobrar	<u>5.670.305</u>	<u>6.041.112</u>
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro	<u>-27.092</u>	<u>-21.882</u>
Total cuentas por cobrar neto de estimación para cuentas de dudoso cobro	US\$ <u>5.643.214</u>	<u>6.019.230</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas por cobrar Compañías relacionadas no devengan intereses.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la cuenta se conforma como sigue a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipo contratos	US\$ <u>6.104.113</u>	<u>736.929</u>
	US\$ <u><u>6.104.113</u></u>	<u><u>736.929</u></u>

(6) Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el movimiento de propiedad y equipo es como se indica a continuación:

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2012</u>
Terrenos	225,988		225,988	0	0	225,988
Edificios	19,739,658		19,739,658	0	0	19,739,658
Instalaciones	82,662		82,662	0	0	82,662
Muebles y enseres	75,899	700	76,599	12,618	0	89,217
Maquinaria y equipo	49,400		49,400	0	0	49,400
Equipos de computación y software	26,440	4,610	31,050	31,664	0	62,714
Vehículos y Equipo de transporte	0		0			0
Propiedad y equipos	20,200,046	5,310	20,205,356	44,283	0	20,249,639
Dep. Acum. Edificios	0	877,318	877,318	696,959	4,895	1,579,172
Dep. Acum. Instalaciones	14,250	4,133	18,383	3,896	215	22,494
Dep. Acum. Muebles y enseres	17,081	5,060	22,140	5,859	(585)	27,415
Dep. Acum. Maquinaria y equipo	8,865	2,470	11,335	2,435	21	13,791
Dep. Acum. equipo de computación y software	18,559	5,620	24,180	4,718	729	29,626
Depreciación acumulada	58,755	894,601	953,356	713,867	5,275	1,672,499
Propiedad y equipos netos de depreciación	20,141,291		19,251,999			18,577,140

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Inversiones en Compañía

El detalle de las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Inmocoto S.A.	US\$ 80.518	80.518
American Shopping Centers D&M S. A.	<u>100.278</u>	<u>454.328</u>
	US\$ <u>180.796</u>	<u>534.846</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Obligaciones financieras a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el rubro de cuentas por pagar se halla conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Banco Pacífico</u>		
Operación P40004740	US\$ 0	120.770
Operación P40005696	0	27.395
Operación P40005973	0	134.821
Operación P40007487	0	80.287
Operación P40008037	0	53.419
Operación P40008189	0	46.498
Operación P40008487	0	138.849
Operación P40011486	0	66.809
Operación P40012386	0	143.099
Operación P40013140	0	131.546
Operación P40013934	0	90.655
Operación P40016816	0	0
Operación P40028604	0	128.371
Operación P40057140	747.873	
<u>Banco Austro</u>		
Operación 436	0	147.639
Operación 529	0	150.813
Operación 1303	43.083	142.466
Operación 1597	75.260	138.575
<u>Banco Internacional</u>		
Operación 180550	0	361.798
	US\$ <u>866.216</u>	<u>2.103.809</u>

Préstamos concedidos con hipoteca del inmueble (terreno) y con un interés del 9% al 11% reajustable, con un periodo de gracia de dos años vencimientos hasta el 26/02/2016.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales	US\$ 347.198	335.731
Proveedores del exterior	0	0
Acreeedores varios	<u>362.338</u>	<u>107.977</u>
	<u>US\$ 709.537</u>	<u>443.708</u>

(10) Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales	US\$ 14.510	17.746
Participación trabajadores	<u>575.774</u>	<u>619.963</u>
	<u>US\$ 590.284</u>	<u>637.709</u>

(11) Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Iva ventas	US\$ 41.031	95.122
Retenciones en la fuente	42.698	21.749
Impuesto diferido por pagar	0	32.233
Impuesto a la renta por pagar	<u>811.656</u>	<u>661.531</u>
	<u>US\$ 895.385</u>	<u>810.635</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(12) Obligaciones financieras a largo plazo

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Pacífico		
Pacífico P40004740	US\$ 0	382.398
Pacífico P40005696	0	82.995
Pacífico P40005973	0	409.053
Pacífico P40007487	0	248.274
Pacífico P40008037	0	168.575
Pacífico P40008189	0	148.838
Pacífico P40008487	0	547.172
Pacífico P40011486	0	202.822
Pacífico P40012386	0	417.188
Pacífico P40013140	0	438.992
Pacífico P40013934	0	309.542
Pacífico P40028604	0	190.139
Pacífico P40057140	7.962.270	
Banco Austro		
Austro 1303	0	43.083
Austro 1597	0	75.260
	<u>US\$ 7.962.270</u>	<u>3.664.332</u>

Préstamos concedidos con hipoteca del inmueble (terreno) y con un interés del 9% al 11% reajutable, con un periodo de gracia de dos años vencimientos hasta el 26/02/2016.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(13) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los ingresos anticipados se refieren a los valores recibidos por concepto de valores iniciales de concesión, los mismos que otorgan el derecho a los concesionarios, del uso de los locales comerciales e islas ubicados en el Centro Comercial Condado Shopping, los plazos de concesión otorgados para “Islas” es de 2 años, mientras que para locales comerciales el plazo asciende a 10 años. Dichos valores son reconocidos a los resultados del periodo conforme dichos valores se van realizando en el tiempo.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía presenta saldos por US\$ 9,686,455 y US\$ 10,557,481 respectivamente.

(14) Patrimonio de los accionistas

Capital

El capital social de la Compañía es de US\$ 100,800 dividido en 100,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

Reserva facultativa

Corresponde a la apropiación de las utilidades de años anteriores, de conformidad con la resolución que consta en la respectiva Acta de Junta General de Accionistas.

Reserva por valuación de activos

Corresponde a la reserva originada por la revalorización del edificio propiedad del Centro Comercial El Condado, efectuada por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en aplicación del método de medición posterior de Valor re avaluado, acorde a la NIC No. 16 “Propiedades, planta y equipos”.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Resultados acumulados

En cumplimiento con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías Nos. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008 y SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de 9 de septiembre de 2011; la Compañía Centro Comercial El Condado S.A. ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el año 2011, producto de dicha adopción, ha implementado dicha normativa internacional para su año de transición (2010) y para aquellos saldos presentados al inicio de su periodo de transición (1 de enero de 2010).

(15) Impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2010, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	3.838.495	4.133.088
15% Utilidad Trabajadores		575.774	619.963
Más gastos no deducibles		266.221	156.409
Amortización Pérdidas Tributarias Años Anteriores		<u>0</u>	<u>913.155</u>
Utilidad tributaria		<u>3.528.941</u>	<u>2.756.379</u>
Impuesto a la renta	US\$	<u>811.656</u>	<u>661.531</u>

(16) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(17) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía Centro Comercial El Condado S.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, han sido aprobados por la gerencia en fecha febrero 22 de 2013, y serán presentados al Directorio y Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Accionistas sin modificaciones.