

CENTRO COMERCIALES EL CONDADO S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Quito DM – Ecuador, Marzo 14 de 2014

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 2013 y 2012 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 y Normas Internacionales de Contabilidad. 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 2013 y 2012, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, de conformidad con la Normas Internacional 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 2013 y 2012

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

		Al 31 de Diciembre de	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos</u>			
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 3)	US\$	2,413,723	2,316,112
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 30,521 en el 2013, y US\$ 27,092 en el 2012 (Nota 4)		5,502,255	5,643,214
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)		6,775,736	6,104,113
Pagos anticipados (Nota 6)		<u>100,362</u>	<u>60,411</u>
Total activos circulantes	US\$	<u>14,792,076</u>	<u>14,123,850</u>
Activos no circulantes			
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 2,495,763 en el 2013, y US\$ 1,672,499 en el 2012, (Nota 7)		18,060,294	18,577,140
Otros Activos Diferidos (Nota 8)		2,694,842	0
Inversiones en compañías (Nota 9)		<u>180,796</u>	<u>180,796</u>
Total Activos	US\$	<u><u>35,728,008</u></u>	<u><u>32,881,785</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Al 31 de Diciembre de	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos circulantes			
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 10)	US\$	865,777	866,216
Cuentas por pagar (Nota 11)		4,944,672	709,537
Pasivos acumulados (Nota 12)		379,811	590,284
Otras cuentas por pagar (Nota 13)		<u>521,863</u>	<u>895,385</u>
Total pasivos circulantes		<u>6,712,123</u>	<u>3,061,422</u>
Pasivos a largo plazo			
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 14)		7,052,473	7,962,270
Obligaciones patronales largo plazo (Nota 15)		16,705	11,042
Ingresos anticipados (Nota 16)		<u>8,325,520</u>	<u>9,686,455</u>
Total Pasivos	US\$	<u>22,106,820</u>	<u>20,721,189</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital - 100,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una 100,800 suscritas y pagadas (Nota 17)	US\$	100,800.00	100,800
Reserva legal (Nota 17)		135,389	135,389
Reserva facultativa (Nota 17)		4,334,996	2,051,698
Reserva de capital (Nota 17)		265,740	265,740
Reserva por valuación de activos (Nota 17)		5,041,503	5,041,503
Resultados acumulados (Nota 17)		<u>3,742,760</u>	<u>4,565,466</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$	<u>13,621,188</u>	<u>12,160,597</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u>35,728,008</u>	<u>32,881,785</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

		<u>Años terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos operativos			
Concesiones	US\$	9,551,474	8,814,908
Marketing		972,592	1,050,907
Mantenimiento		151,363	155,699
Servicios		78,382	318,816
Total ingresos operacionales		10,753,810	10,340,331
Gastos operacionales			
Gastos de venta y administrativos		7,080,344	5,433,611
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 7)		823,264	719,142
Utilidad en operación		2,850,202	4,187,577
Otros ingresos / (Gastos)			
Gastos financieros		(783,998)	(395,133)
Otros ingresos		439,945	46,052
Total otros ingresos / (gastos), neto		(344,052)	(349,082)
Utilidad del ejercicio antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$	2,506,150	3,838,495
Participación de trabajadores (Nota 18)		(375,922)	(575,774)
Impuesto a la renta (Nota 18)		(469,636)	(811,656)
Impuesto a la renta diferido		0	32,233
Utilidad líquida del ejercicio	US\$	1,660,591	2,483,297
Utilidad neta por acción	US\$	16.47	24.64

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	Capital social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total patrimonio
					Res. Por valuación de activos	Resultados Ej. Anteriores	
Saldo al 31 de diciembre de 2011	100,800	135,389	104	265,740	4,332,380	4,931,726	9,766,139
Apropiación de reserva facultativa	0	0	2,051,594	0	0	(2,051,594)	0
Ajuste de impuesto diferido	0	0	0	0	709,123	0	709,123
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	(800,000)	(800,000)
Ajustes	0	0	0	0	0	2,037	2,037
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	0	3,838,495	3,838,495
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	(575,774)	(575,774)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(811,656)	(811,656)
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	32,233	32,233
Saldo al 31 de diciembre de 2012	100,800	135,389	2,051,698	265,740	5,041,503	4,565,466	12,160,597
Apropiación de reserva facultativa	0	0	0	0	0	0	0
Ajuste de impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0
Pago de dividendos	0	0	2,283,297	0	0	(2,483,297)	(200,000)
Ajustes	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	0	2,506,150	2,506,150
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	(375,922)	(375,922)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(469,636)	(469,636)
Impuesto diferido	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2013	100,800	135,389	4,334,996	265,740	5,041,503	3,742,760	13,621,188

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

	<u>Años terminado el 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujo de efectivo de las operaciones:	US\$	
Utilidad neta del año	1,660,591	2,483,297
Más(menos) cargos (créditos) a resultados que no expresa movimiento de efectivo:		
Depreciación	823,264	719,142
Provisión cuentas de dudoso cobro	3,429	5,210
Participación trabajadores	375,922	575,774
Impuesto a la renta	469,636	811,656
Impuesto diferido	0	(32,233)
Provisión beneficios empleados largo plazo	5,780	2,675
Otros ajustes	0	2,037
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	137,530	370,806
Otras cuentas por cobrar	(671,623)	(5,367,184)
Pagos anticipados	(39,951)	(6,971)
Otros Activos Diferidos	(2,694,842)	
Cuentas por pagar	4,235,135	(513,595)
Pasivos acumulados	(210,473)	(623,199)
Otras cuentas por pagar	(1,219,081)	84,750
Obligaciones Patronales Largo Plazo	(117)	
Ingresos anticipados	(1,360,935)	(871,026)
Efectivo neto provisto / (utilizado) por las actividades de operación	US\$ 1,514,266	(2,358,860)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades y equipos	(306,418)	(44,283)
Retorno de inversiones largo plazo	-	354,050
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de inversión	US\$ (306,418)	309,767
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias	(439)	(1,237,593)
Pago de dividendos	(200,000)	(800,000)
Obligaciones a largo plazo	(909,797)	4,297,937
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de financiamiento	US\$ (1,110,236)	2,260,344
Incremento neto de efectivo	97,611	211,251
Efectivo al principio del año	2,316,112	2,104,860
Efectivo al final del año	US\$ 2,413,723	2,316,112

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

(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

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía se presenta a continuación:

Base de Presentación.-

Los estados financieros de la Compañía Centro Comercial El Condado S.A. han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a la Norma Internacional de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía Centro Comercial El Condado S.A. declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía Centro Comercial El Condado S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones.

En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

Activos financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para su negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como mantenidos para su venta a menos que se designen como coberturas. Los activos financieros de esta categoría se clasifican como activos corrientes si se espera que se vayan a liquidar en doce meses; caso contrario, se clasifican como no corrientes.

Activos financieros disponibles para la venta.- Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del periodo en el que ocurra.

Préstamos y partidas por cobrar.- Los préstamos y partidas por cobrar, incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes, así como a otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero de considerarse material y/o deterioro de valor si lo hubiere.

Para el costo financiero la Compañía considera como tasa de descuento a la utilizada en un instrumento financiero que posea similares características.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Deterioro de cuentas incobrables.-

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 irre recuperables.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado.
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago de la deuda principal.
- Probabilidad de que el obligado entre en insolvencia.
- Desaparición de un mercado activo para activos financiero.
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

Otras cuentas y documentos por cobrar.-

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos proveedores, otros anticipos, etc.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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 y equipos 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 gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- 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.

Método de depreciación y vidas útiles.- El costo 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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe algún indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

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.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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 o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables para el año 2013 (23% para el año 2012) (13% -14% en el año 2011- 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 imponderables. 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 re estimación 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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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.

Participación de los empleados en las utilidades.-

Al término de cada ejercicio económico 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.

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.

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 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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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.

Las hipótesis actuariales consideradas son:

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	10,90%	10,10%
25	8,70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7,20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2013</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%

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.

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.

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 2013 y 2012

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

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta se halla conformada por:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	US\$	3.100	5.753
Bancos		<u>2.410.623</u>	<u>2.310.359</u>
	US\$	<u>2.413.723</u>	<u>2.316.112</u>

(4) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar comerciales			
Clientes	US\$	510.428	603.998
Partes relacionadas		<u>3.335.335</u>	<u>3.335.335</u>
		<u>3.845.763</u>	<u>3.939.333</u>
Cuentas por cobrar no comerciales			
Retenciones impuesto a la renta		1.602.681	1.702.948
Otras		<u>84.332</u>	<u>28.024</u>
		<u>1.687.012</u>	<u>1.730.973</u>
Total cuentas por cobrar		<u>5.532.775</u>	<u>5.670.305</u>
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro		<u>(30.521)</u>	<u>(27.092)</u>
Total cuentas por cobrar neto de estimación para cuentas de dudoso cobro	US\$	<u>5.502.255</u>	<u>5.643.214</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012

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

(5) Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta se conforma como sigue a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo contratos	US\$ <u>6,775,736</u>	<u>6,104,113</u>
	US\$ <u><u>6,775,736</u></u>	<u><u>6,104,113</u></u>

(6) Pagos Anticipados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta se conforma como sigue a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Seguros Pagados Por Anticipado	US\$ <u>100,362</u>	<u>60,411</u>
	US\$ <u><u>100,362</u></u>	<u><u>60,411</u></u>

(7) Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012

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

	Saldo 31/12/2011	Adiciones	Ajustes	Saldo 31/12/2012	Adiciones	Ajustes	Saldo 31/12/2013
Terrenos	225,988	0	0	225,988	0	0	225,988
Edificios	19,739,658	0	0	19,739,658	75,000	0	19,814,658
Instalaciones	82,662	0	0	82,662	78,144	0	160,806
Muebles y enseres	76,599	12,618	0	89,217	53,254	0	142,471
Maquinaria y equipo	49,400	0	0	49,400	0	0	49,400
Equipos de computación y software	31,050	31,664	0	62,714	94,534	0	157,248
Maquinaria De Limpieza	0	0	0	0	5,486	0	5,486
Vehículos y Equipo de transporte	0	0	0	0	0	0	0
Propiedad y equipos	20,205,356	44,283	0	20,249,639	306,418	0	20,556,057
Dep. Acum. Edificios	877,318	696,959	4,895	1,579,172	798,531	(7,311)	2,370,392
Dep. Acum. Instalaciones	18,383	3,896	215	22,494	4,947	0	27,441
Dep. Acum. Muebles y enseres	22,140	5,859	(585)	27,415	7,959	0	35,374
Dep. Acum. Maquinaria y equipo	11,335	2,435	21	13,791	2,470	0	16,261
Dep. Acum. equipo de computación y software	24,180	4,718	729	29,626	16,491	0	46,117
Dep. Acum. Maquinaria De Limpieza	0	0	0	0	177	0	177
Depreciación acumulada	953,356	713,867	5,275	1,672,499	830,575	(7,311)	2,495,763
Propiedad y equipos netos de depreciación	19,251,999			18,577,140			18,060,294

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(8) Otros Activos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta se conforma como sigue a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otros Activos Diferidos	US\$ <u>2,694,842</u>	<u>0</u>
	US\$ <u><u>2,694,842</u></u>	<u><u>0</u></u>

(9) Inversiones en Compañías

El detalle de las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Innocoto S.A.	US\$ 80.518	80.518
American Shopping Centers D&M S. A.	<u>100.278</u>	<u>100.278</u>
	US\$ <u><u>180.796</u></u>	<u><u>180.796</u></u>

(10) Obligaciones financieras a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el rubro de cuentas por pagar se halla conformado por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Banco Pacífico</u>		
Operación P40057140	US\$ 865,777	747,873
<u>Banco Austro</u>		
Operación 1303	0	43,083
Operación 1597	<u>0</u>	<u>75,260</u>
	US\$ <u><u>865,777</u></u>	<u><u>866,216</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

Préstamo concedido a la Compañía por parte del Banco Pacífico, con hipoteca del inmueble (terreno), y con una tasa efectiva de 8.9533 %, vigente desde el 10 de diciembre de 2012, y con vencimiento el 10 de noviembre de 2020.

(11) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales	US\$ 369.203	347.198
Proveedores del exterior		0
Acreedores varios	<u>4.575.469</u>	<u>362.338</u>
	<u>US\$ 4.944.672</u>	<u>709.537</u>

(12) Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales	US\$ 3.889	14.510
Participación trabajadores	<u>375.922</u>	<u>575.774</u>
	<u>US\$ 379.811</u>	<u>590.284</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(13) Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Iva ventas	0	41.031
Retenciones en la fuente	52.227	42.698
Impuesto a la renta por pagar	<u>469.636</u>	<u>811.656</u>
US\$	<u>521.863</u>	<u>895.385</u>

(14) Obligaciones financieras a largo plazo

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco Pacífico		
Pacífico P40057140	US\$ <u>7,052,473</u>	<u>7,962,270</u>
US\$	<u>7,052,473</u>	<u>7,962,270</u>

Préstamo concedido a la Compañía por parte del Banco Pacífico, con hipoteca del inmueble (terreno), y con una tasa efectiva de 8.9533 %, vigente desde el 10 de diciembre de 2012, y con vencimiento el 10 de noviembre de 2020.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(15) Obligaciones patronales largo plazo

El detalle de las obligaciones patronales al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Provisión para Desahucio	4.316	2.942
Provisión para Jubilación Patronal	<u>12.389</u>	<u>8.101</u>
US\$	<u>16.705</u>	<u>11.042</u>

(16) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, la Compañía presenta saldos por US\$ 8,325, 520 y US\$ 9,686, 455 respectivamente.

(17) 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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

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 de capital

Incluye el saldo de la cuenta reserva de capital, mismo que proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y re expresión monetaria originada en la corrección monetaria de años anteriores de las cuentas del patrimonio de los accionistas y de los activos y pasivos no monetarios. De acuerdo con las normas societarias vigentes, el saldo de la cuenta reserva de capital no está sujeta a distribución a los accionistas, pero puede ser el objeto de capitalización o de absorción de pérdidas, previa decisión de la 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”.

(18) Impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	2,506,150	3,838,495
15% Utilidad Trabajadores		375,922	575,774
Más gastos no deducibles		<u>4,481.59</u>	<u>266,221</u>
Utilidad tributaria		<u>2,134,709</u>	<u>3,528,941</u>
Impuesto a la renta	US\$	<u><u>469,636</u></u>	<u><u>811,656</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

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

(19) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2013 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.

(20) 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 2013, han sido aprobados por la gerencia en fecha febrero 28 de 2014, 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.