

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre de
2015 y 2016

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes 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 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

4. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar su operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

6. Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
8. Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - 8.1.1 Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - 8.1.2 Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
 - 8.1.3 Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
9. Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Pedro Ponce Carrasco E9-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multiapoyo, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

10. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., como agente de percepción y retención por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

**UHY ASSURANCE & SERVICES CÍA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
RNAE 00603**



Edgar Ortega Haro
Socio de Auditoría

Quito DM, 17 de Febrero de 2017

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 3)</i>	US\$ 3,202,751	1,894,476
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 43,267 en el 2016, y US\$ 40,067 en el 2015 <i>(Nota 4)</i>	3,923,763	3,964,201
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 5)</i>	1,826,592	1,943,878
Otras cuentas por cobrar <i>(Nota 6)</i>	2,406,480	2,398,940
Pagos anticipados <i>(Nota 7)</i>	<u>171,856</u>	<u>137,628</u>
Total activos corrientes	US\$ <u>11,531,442</u>	<u>10,339,123</u>
Activos no corrientes		
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 5,210,823 en el 2016, y US\$ 4,202,225 en el 2015, <i>(Nota 8)</i>	19,068,404	20,077,003
Otros Activos Diferidos <i>(Nota 9)</i>	2,620,800	2,620,800
Inversiones en compañías <i>(Nota 10)</i>	<u>8,350,800</u>	<u>5,121,850</u>
Total Activos	US\$ <u>41,571,446</u>	<u>38,158,775</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 11)	US\$ 2,941,897	2,746,559
Cuentas por pagar (Nota 12)	1,156,700	621,706
Pasivos acumulados (Nota 13)	342,077	335,358
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	<u>118,813</u>	<u>721,116</u>
Total pasivos corrientes	<u>4,559,488</u>	<u>4,424,739</u>
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 15)	16,061,527	13,516,133
Obligaciones patronales largo plazo (Nota 16)	60,058	43,942
Ingresos anticipados (Nota 17)	5,390,092	5,806,302
Impuestos diferidos largo plazo (Nota 18)	<u>585,797</u>	<u>616,629</u>
Total Pasivos	US\$ <u>26,656,962</u>	<u>24,407,744</u>
Patrimonio de los accionistas		
Capital - 100,800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una 100,800 suscritas y pagadas (Nota 19)	US\$ 100,800	100,800
Reserva legal (Nota 19)	262,134	135,389
Reserva facultativa (Nota 19)	6,323,432	6,323,432
Otros resultados integrales (Nota 19)	817	0
Resultados acumulados:		
Reserva de capital (Nota 19)	265,740	265,740
Reserva por valuación de activos (Nota 19)	4,394,043	4,394,043
Resultados acumulados (Nota 19)	<u>3,567,519</u>	<u>2,531,627</u>
Total patrimonio de los accionistas	US\$ <u>14,914,485</u>	<u>13,751,031</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$ <u>41,571,446</u>	<u>38,158,775</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.
Estados de Resultados Integrales
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Años terminado el	
	31 de diciembre de	
	2016	2015
Ingresos ordinarios		
Concesiones	US\$ 12,341,633	10,892,026
Marketing	720,682	1,052,181
Mantenimiento	196,600	188,000
Servicios	<u>436,235</u>	<u>450,780</u>
Total ingresos ordinarios	<u>13,695,151</u>	<u>12,582,987</u>
Gastos ordinarios		
Gastos de venta y administrativos	(9,402,736)	(8,548,493)
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 8)	<u>(1,008,598)</u>	<u>(860,275)</u>
Utilidad ordinaria	<u>3,283,817</u>	<u>3,174,219</u>
Ganancias/ (pérdidas)		
Pérdidas, neto	(1,613,206)	(1,413,081)
Ganancias, neto	<u>165,310</u>	<u>52,171</u>
Total ganancias/ (pérdidas), neto	<u>(1,447,896)</u>	<u>(1,360,911)</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	US\$ <u>1,835,921</u>	<u>1,813,308</u>
impuesto a la renta, estimado: (Nota 20)		
Impuesto a la renta corriente	(482,663)	(576,680)
Impuesto a la renta diferido	<u>30,831</u>	<u>30,831</u>
Utilidad del ejercicio	US\$ <u>1,384,089</u>	<u>1,267,459</u>
Otros resultados Integrales		
Ganancias actuariales	US\$ <u>817</u>	<u>0</u>
Total otros resultados integrales	<u>817</u>	<u>0</u>
Total resultado integral del ejercicio	US\$ <u>1,384,906</u>	<u>1,267,459</u>
Utilidad neta por acción	US\$ <u>13.74</u>	<u>12.57</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

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

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

	Capital social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Otros Resultados Integrales	Reserva de capital	Resultados acumulados Res. Por valuación de activos	Resultados Ej. Anteriores	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	100,800	135,389	5,295,587	0	265,740	4,394,043	3,787,859	13,979,417
Apropiación de reserva facultativa	0	0	1,027,845	0	0	0	(1,027,845)	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	(1,495,845)	(1,495,845)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	1,813,308	1,813,308
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	(545,849)	(545,849)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	100,800	135,389	6,323,432	0	265,740	4,394,043	2,531,628	13,751,031
Apropiación de reserva legal 2015	0	126,746	0	0	0	0	(126,746)	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	(221,452)	(221,452)
Utilidad del ejercicio antes de impuesto a la renta	0	0	0	0	0	0	1,835,921	1,835,921
Impuesto a la renta (corriente y diferido)	0	0	0	0	0	0	(451,832)	(451,832)
Ganancias actuariales	0	0	0	817	0	0	0	817
Saldo al 31 de diciembre de 2016	100,800	262,134	6,323,432	817	265,740	4,394,043	3,567,519	14,914,485

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Años terminado el	
	31 de diciembre de	
	2016	2015
Flujo de efectivo de las operaciones:	US\$	
Utilidad del ejercicio	1,384,089	1,267,459
Otros resultados integrales	<u>817</u>	<u>0</u>
Más(menos) cargos (créditos) a resultados que no expresa movimiento de efectivo:		
Otros resultados integrales- Ganancia actuarial	(817)	0
Depreciación (Nota 8)	1,008,598	860,275
Provisión cuentas de dudoso cobro	71,802	4,218
Participación trabajadores	323,986	319,995
Impuesto a la renta	451,832	545,849
Provisión beneficios empleados largo plazo	16,932	22,885
Ingresos diferidos	(416,210)	(1,031,719)
Venta Propiedad, planta y equipo	0	(6,750)
Cambios en activos y pasivos:		
Cientes	(31,365)	215,920
Otras cuentas por cobrar	(7,539)	191,085
Activos por impuestos corrientes	117,286	(187,306)
Pagos anticipados	(34,228)	(11,188)
Cuentas por pagar	534,995	(65,263)
Pasivos acumulados	(317,266)	(460,757)
Otras cuentas por pagar	<u>(1,084,966)</u>	<u>(559,158)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>2,017,946</u>	<u>1,045,545</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Inversiones asociadas	(3,228,951)	(4,941,054)
Adiciones de propiedades y equipos	<u>0</u>	<u>(2,527,582)</u>
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de inversión	US\$ <u>(3,228,951)</u>	<u>(7,468,636)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias	195,338	1,023,709
Pago de dividendos	(221,452)	(1,495,845)
Obligaciones a largo plazo	<u>2,545,394</u>	<u>1,708,637</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	US\$ <u>2,519,280</u>	<u>1,236,502</u>
incremento / (Disminución) neto de efectivo	<u>1,308,275</u>	<u>(5,186,589)</u>
Efectivo al principio del año	<u>1,894,476</u>	<u>7,081,065</u>
Efectivo al final del año (Nota 3)	US\$ <u><u>3,202,751</u></u>	<u><u>1,894,476</u></u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(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), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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 2016 y 2015

(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 2016 y 2015; así como los estados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

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.

Periodo económico.-

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo y de gran liquidez.

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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:

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(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.

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 irrecuperables.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(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.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta 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.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 del Centro Comercial El Condado S.A., de fecha de marzo 17 del 2008 autoriza la inversión en el American Shopping Center S.A. Dicha inversión en el año 2016 fue liquidada.

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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 imponibles 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.

Para los años 2015 y 2016, la tarifa general del impuesto a la renta para sociedades es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

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 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 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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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.

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador, sin embargo en caso de que el trabajador lo requiera puede recibir esta remuneración mensualmente.

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 2016 y 2015

(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 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 costo 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.

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 Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

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

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

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

Experiencia de Rotación

Edad	Hombres	Mujeres
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%

Bases técnicas

Fecha de valoración	31/12/2016
Tasa de descuento	8.21% (a)
Tasa de incremento salarial	3.95%
Tasa de incremento de pensiones	N/A
Tabla de rotación promedio	15.00%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

- (a) Mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera, modificación a la NIIF 19, párrafo 83, relacionado con las Suposiciones Actuariales: tasa de descuento: El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para tales títulos, deberá utilizarse el rendimiento correspondiente a los bonos emitidos por el Gobierno denominados en esta moneda, al final del período sobre el que se informa.

El estudio actuarial para Compañía CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A. ha sido elaborado por la Compañía Logaritmo Cía. Ltda., quien consideró la tasa de descuento en referencia a las emisiones de bonos ecuatorianos, mismo que la Intendencia Nacional de Mercado de Valores señaló que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad.

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 período 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 2016 y 2015

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

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

La cuenta se halla conformada por:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dolares)	
Caja	3,300	3,300
Bancos	2,672,170	1,891,176
Inversiones	<u>527,281</u>	<u>0</u>
	<u>3,202,751</u>	<u>1,894,476</u>

(4) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dolares)	
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes	365,259	597,547
Partes relacionadas	<u>3,352,962</u>	<u>3,352,962</u>
	<u>3,718,221</u>	<u>3,950,509</u>
Cuentas por cobrar no comerciales		
Otras	<u>248,809</u>	<u>53,759</u>
	<u>248,809</u>	<u>53,759</u>
Total cuentas por cobrar	<u>3,967,030</u>	<u>4,004,268</u>
Menos estimacion para cuentas de dudoso cobro	<u>(43,267)</u>	<u>(40,067)</u>
Total cuentas por cobrar neto de estimacion para cuentas de dudoso cobro	<u>3,923,763</u>	<u>3,964,201</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar Compañías relacionadas no devengan intereses.

(5) Activos por impuesto corrientes

La composición de la cuenta se muestra a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones impuesto a la renta	<u>1,826,592</u>	<u>1,943,878</u>
	<u>1,826,592</u>	<u>1,943,878</u>

(6) Otras cuentas por cobrar

La cuenta incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipo contratos	<u>2,406,480</u>	<u>2,398,940</u>
	<u>2,406,480</u>	<u>2,398,940</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(7) Pagos Anticipados

La cuenta se refiere a:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dolares)	
Seguros Pagados por Anticipado	<u>171,856</u>	<u>137,628</u>
	<u>171,856</u>	<u>137,628</u>

(8) Propiedades, planta y equipos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de propiedades, planta y equipo es como se indica a continuación:

(Ver siguiente página)

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Saldo 31/12/2014	Adiciones.	Venta	Redesific.	Ajustes	Saldo 31/12/2015	Adiciones.	Saldo 31/12/2016
Terrenos	225,988	0	0	0	0	225,988	0	225,988
Edificios	19,814,658	0	(75,000)	3,540,351	0	23,280,009	0	23,280,009
Instalaciones	176,089	0	0	0	0	176,089	0	176,089
Muebles y enseres	194,447	14,082	0	0	0	208,529	0	208,529
Maquinaria y equipo	70,392	104,000	0	0	0	174,392	0	174,392
Equipos de computación y software	165,936	42,798	0	0	0	208,734	0	208,734
Maquinaria De Limpieza	5,486	0	0	0	0	5,486	0	5,486
Construcciones en curso	1,173,549	2,366,702	0	(3,540,351)	0	0	0	0
Propiedad y equipos	21,826,645	2,527,582	(75,000)	0	0	24,279,227	0	24,279,227
Dep. Acum. Edificios	3,162,978	789,645	(4,692)	0	(58)	3,947,873	931,258	4,879,131
Dep. Acum. Instalaciones	35,906	8,804	0	0	0	44,710	8,804	53,515
Dep. Acum. Muebles y enseres	54,630	22,865	0	0	0	77,495	23,730	101,225
Dep. Acum. Maquinaria y equipo	19,113	5,253	0	0	0	24,366	8,720	33,086
Dep. Acum. Equipo de computación y software	73,347	33,160	0	0	0	106,507	35,537	142,044
Dep. Acum. Maquinaria De Limpieza	725	549	0	0	0	1,274	549	1,823
Depreciación acumulada	3,346,699	860,275	(4,692)	0	(58)	4,202,225	1,008,598	5,210,823
Propiedad y equipos netos de depreciación	18,479,946					20,077,003		19,068,404

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(9) Otros Activos Diferidos

La cuenta se conforma como sigue a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Otros Activos Diferidos	<u>2,620,800</u>	<u>2,620,800</u>
	<u>2,620,800</u>	<u>2,620,800</u>

(10) Inversiones en Compañías

El detalle de las inversiones a largo plazo es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Innocoto S.A.	111,655	87,447
Telsis	8,239,145	4,934,125
American Shopping Centers D&M S.A.	<u>0</u>	<u>100,278</u>
	<u>8,350,800</u>	<u>5,121,850</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(11) Obligaciones financieras a corto plazo

El rubro de Obligaciones financieras se halla conformado por:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Sobregiros bancarios	0	48,602
Obligaciones con el Banco Internacional	981,182	890,835
Obligaciones con el Banco Produbanco	<u>1,960,715</u>	<u>1,807,122</u>
	<u>2,941,897</u>	<u>2,746,559</u>

(12) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	831,354	335,923
Acreedores varios	<u>325,346</u>	<u>285,782</u>
	<u>1,156,700</u>	<u>621,706</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(13) Pasivos acumulados

Los pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	18,091	15,362
Participación trabajadores	<u>323,986</u>	<u>319,996</u>
	<u>342,077</u>	<u>335,358</u>

(14) Otras cuentas por pagar

Esta cuenta incluye lo siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con la Administración Tributaria		
Impuestos IVA por Pagar	30,692	55,308
Retenciones en la fuente y del IVA	72,797	54,005
Impuesto a la renta por pagar	0	576,681
Otras cuentas por pagar		
Provisiones	0	35,123
Anticipo Clientes	<u>15,325</u>	<u>0</u>
	<u>118,813</u>	<u>721,116</u>

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(15) Obligaciones financieras a largo plazo

El detalle de las obligaciones financieras largo plazo, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dolares)	
Obligaciones con el Banco Internacional	2,979,397	4,038,463
Obligaciones con el Banco Produbanco	<u>13,082,130</u>	<u>9,477,670</u>
	<u>16,061,527</u>	<u>13,516,133</u>

(16) Obligaciones patronales largo plazo

El detalle de las obligaciones patronales, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Provisión para Desahucio	32,703	21,396
Provisión para Jubilación Patronal	<u>27,354</u>	<u>22,546</u>
	<u>60,058</u>	<u>43,942</u>

(17) Ingresos anticipados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, la Compañía presenta saldos por US\$ 5,390,092 y US\$ 5,806,302 respectivamente.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(18) Impuestos diferidos largo plazo

El impuesto diferido pasivo corresponde a las diferencias temporarias imponibles, este impuesto se ha medido empleando las tasas fiscales vigentes en nuestra legislación ecuatoriana. La Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015, registra un pasivo por impuesto diferido originado por la depreciación de sus bienes revaluados, a continuación un detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuestos diferidos largo plazo	<u>585,797</u>	<u>616,629</u>
	<u>585,797</u>	<u>616,629</u>

(19) 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.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, excepto por los ajustes provenientes de la adopción a las NIIF, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

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".

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(20) Participación trabajadores e Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la participación de los trabajadores, así como la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	2,159,907	2,133,303
15% Utilidad Trabajadores	(323,986)	(319,995)
Más gastos no deducibles	<u>340,411</u>	<u>786,949</u>
Utilidad tributaria	<u>2,176,332</u>	<u>2,600,257</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>482,663</u>	<u>576,680</u>
Impuesto a la renta diferido	<u>(30,831)</u>	<u>(30,831)</u>
Gasto Impuesto a la Renta	<u>451,832</u>	<u>545,849</u>

La participación trabajadores se encuentra incluida en el Estado de Resultados Integrales en el grupo de Gastos de venta y administrativos.

(21) Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
- f) Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.
- g) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- h)** Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- i)** Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal

Con fecha 29 de diciembre de 2015 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención de Fraude Fiscal, la misma que incluye entre otros aspectos, lo siguiente:

- a)** Se consideran como ingresos de fuente ecuatoriana, y gravados con el Impuesto a la Renta, las ganancias provenientes de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De igual manera se consideran ingresos gravados los incrementos patrimoniales no justificados.
- b)** Se establece una limitación a la exención correspondiente a dividendos y utilidades, determinando que si el beneficiario efectivo de las utilidades que perciban las sociedades o las personas naturales es una persona natural residente en el Ecuador, la exención del impuesto a la renta no será aplicable.
- c)** Se elimina la exoneración para la ganancia ocasional proveniente de la enajenación ocasional de acciones o participaciones. Las sociedades deberán informar este tipo de transacciones a la autoridad fiscal, su incumplimiento será sancionado con una multa del 5% del valor real de la transacción.
- d)** Se elimina la exención por depósitos a plazo fijo a las sociedades e instituciones del sistema financiero nacional, así como a las inversiones en valores de renta fija para las sociedades.
- e)** En el caso de activos revaluados, el gasto por depreciación sobre dicho reavalúo, no será considerado como deducible.
- f)** Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportes que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- g)** Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establecen que las mismas se determinarán vía reglamento.
- h)** Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuados entre partes relacionadas.
- i)** Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre aquellas contables y financieras.
- j)** No se aceptará la deducción por pérdidas en la enajenación ocasional de acciones, participaciones o derechos de capital que se den entre partes relacionadas.
- k)** Se introducen reformas a la tarifa del impuesto a la renta para sociedades, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.
- l)** Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.
- m)** El ingreso gravable que obtenga una sociedad o persona natural no residente en el Ecuador por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos de capital pagará la tarifa general impuesta para las sociedades, debiendo la sociedad receptora de la inversión actuar como sustituto del contribuyente y efectuar la retención del impuesto.
- n)** Se define el cálculo de la utilidad gravable en la enajenación de acciones, participaciones o derechos de capital:
 - El ingreso será el valor real de la enajenación.
 - El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición o el valor patrimonial proporcional de las acciones de acuerdo con la técnica financiera. Serán deducibles además todos los gastos directamente atribuibles a dicha enajenación.
- o)** Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, no se deberá incluir en la base de cálculo el valor del re avalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.

CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- p) Se excluirán del cálculo del anticipo, los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevo empleo, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código de la Producción.
- q) Se establece como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior, la tenencia de inversiones en el exterior.
- r) Los pagos efectuados hacia el exterior por créditos obtenidos por entidades ecuatorianas, estarán exentos del impuesto a la salida de divisas, únicamente respecto de aquellos créditos para financiar segmentos definidos por el Comité de Política Tributaria.
- s) Se establece como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.

(22) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 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.

(23) 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 2016, han sido aprobados por la gerencia en fecha febrero 03 de 2017, 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.