

# CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

(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 el de comprar, vender y en general adquirir a cualquier título bienes inmuebles, construir casas y edificios, locales y centros comerciales para dar en arrendamiento por la Ley que tenga relación con el objetivo social de la misma.

### (2) Principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía Centro Comercial El Condado S.A. se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados.

#### Base de Presentación.-

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo a las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

#### Efectivo y equivalentes de efectivo.-

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

#### Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas a su valor razonable. Debido a la rápida rotación de la cartera, la Compañía ha omitido el registro de los efectos de la medición posterior de las cuentas por cobrar por el método del costo amortizado mediante la utilización del método del interés efectivo.

La provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la provisión se reconoce en el estado de resultados integrales.



# CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

### Propiedad y equipo.-

Las propiedades y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados inicialmente al costo mientras que posteriormente se registran al costo menos la depreciación acumulada, a excepción del rubro de edificios, cuya medición posterior se ha efectuado por el método del valor re avaluado. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de estas partidas. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a los resultados del periodo y es calculado mediante el método de línea recta utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos fijos en función de la vida útil estimada:

Edificios	4%
Instalaciones	10%
Muebles y enseres	7%
Maquinaria y equipo	5%
Vehículos	5%

### 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 patronales largo plazo.-

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 entre 20 y 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.



# CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

### Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen sobre la base de la prestación efectiva de los servicios, y los gastos se reconocen por el método de causación.

### Provisión para impuesto a la renta.-

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables para cada año y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta para el año 2011 es de 24%, mientras que para los años 2010 y 2009 ascendía al 25% sobre las utilidades gravables, adicionalmente, si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la tasa corporativa tendrá una reducción de 10%.

### Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas de reserva por reserva por revalorización del patrimonio y re expresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de capital y reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo de 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la junta general de accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

### Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.



**CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009**

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

**(3) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, la cuenta se halla conformada por:

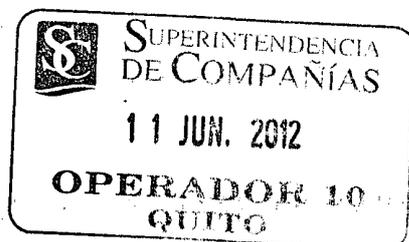
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	US\$	9,776	51,340	66,110
Bancos		<u>2,095,084</u>	<u>1,897,612</u>	<u>1,928,552</u>
	US\$	<u>2,104,860</u>	<u>1,948,952</u>	<u>1,994,662</u>

**(4) Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Cuentas por cobrar comerciales</b>				
Clientes	US\$	936,340	608,647	617,418
Partes relacionadas		<u>3,335,335</u>	<u>3,335,335</u>	<u>3,370,974</u>
		<u>4,271,675</u>	<u>3,943,982</u>	<u>3,988,392</u>
<b>Cuentas por cobrar no comerciales</b>				
Retenciones impuesto a la renta		1,715,015	1,790,570	1,510,712
Anticipos varios		0	23,422	8,900
Otras		<u>54,421</u>	<u>5,317</u>	<u>4,388</u>
		<u>1,769,437</u>	<u>1,819,309</u>	<u>1,524,000</u>
<b>Total cuentas por cobrar</b>		<u>6,041,112</u>	<u>5,763,291</u>	<u>5,512,392</u>
<b>Menos estimación para cuentas de dudoso cobro</b>		<u>(21,882)</u>	<u>(12,519)</u>	<u>(5,671)</u>
<b>Total cuentas por cobrar neto de estimación para cuentas de dudoso cobro</b>	US\$	<u>6,019,230</u>	<u>5,750,772</u>	<u>5,506,720</u>

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, 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 2011, 2010 y 2009**

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

**(5) Otras cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre la cuenta se conforma como sigue a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Anticipo contratos	US\$ <u>736,929</u>	<u>711,755</u>	<u>357,825</u>
	US\$ <u>736,929</u>	<u>711,755</u>	<u>357,825</u>

**(6) Propiedad y equipo**

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, el movimiento de propiedad y equipo es como se indica a continuación:



CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

Notas a los Estados Financieros

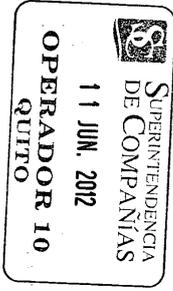
Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

(6) Propiedades y equipo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010, los movimientos de propiedades y equipos son como se muestran a continuación:

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2011</u>
Terrenos	225,988	0	225,988		225,988
Edificios	19,739,658	0	19,739,658		19,739,658
Instalaciones	82,662	0	82,662		82,662
Muebles y enseres	75,899	0	75,899	700	76,599
Maquinaria y equipo	49,400	0	49,400		49,400
Equipos de computación y software	26,440	0	26,440	4,610.18	31,050
Vehículos y Equipo de transporte	0	0	0		0
<b>Propiedad y equipos</b>	<b><u>20,200,046</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>20,200,046</u></b>	<b><u>5,310</u></b>	<b><u>20,205,356</u></b>
Dep. Acum. Edificios	0	811,804	0	877,318.08	877,318
Dep. Acum. Instalaciones	10,117	4,133	14,250	4,133.16	18,383
Dep. Acum. Muebles y enseres	12,021	5,060	17,081	5,059.68	22,140
Dep. Acum. Maquinaria y equipo	6,395	2,470	8,865	2,469.96	11,335
Dep. Acum. equipo de computación y software	13,271	5,288	18,559	5,620.44	24,180
<b>Depreciación acumulada</b>	<b><u>41,804</u></b>	<b><u>828,755</u></b>	<b><u>58,755</u></b>	<b><u>894,601</u></b>	<b><u>953,356</u></b>
<b>Propiedad y equipos netos de depreciación</b>	<b><u>20,158,242</u></b>		<b><u>20,141,291</u></b>		<b><u>19,251,999</u></b>



**CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

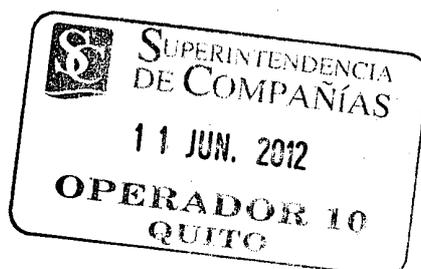
**Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009**

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

**(7) Inversiones en Compañía**

El detalle de las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Inmocoto S.A.	US\$	80,518	80,518	90,102
American Shopping Centers D&M S. A.		<u>454,328</u>	<u>1,528,527</u>	<u>3,013,661</u>
	US\$	<u>534,846</u>	<u>1,609,045</u>	<u>3,103,763</u>



**CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009**

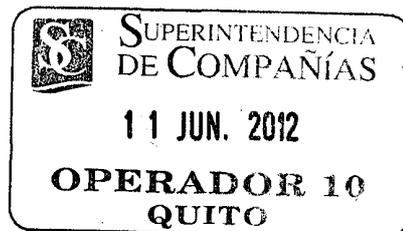
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

**(8) Obligaciones financieras a corto plazo**

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 el rubro de cuentas por pagar se halla conformado por:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>Banco Pacífico</u></b>				
Operación P40004740	US\$	120,770	109,457	93,275
Operación P40005696		27,395	27,594	21,963
Operación P40005973		134,821	123,505	115,442
Operación P40007487		80,287	73,538	63,724
Operación P40008037		53,419	48,721	43,048
Operación P40008189		46,498	45,784	36,905
Operación P40008487		138,849	127,000	116,162
Operación P40011486		66,809	61,150	57,830
Operación P40012386		143,099	120,364	105,112
Operación P40013140		131,546	129,881	104,537
Operación P40013934		90,655	82,919	72,264
Operación P40016816		0	0	28,654
Operación P40028604		128,371	127,045	106,601
<b><u>Banco Austro</u></b>				
Operación 436		147,639	274,278	248,482
Operación 529		150,813	277,690	179,667
Operación 1303		142,466	127,530	114,159
Operación 1597		138,575	124,047	111,042
<b><u>Banco Internacional</u></b>				
Operación 180550		<u>361,798</u>	<u>81,772</u>	<u>1,530,083</u>
	US\$	<u>2,103,809</u>	<u>1,962,273</u>	<u>3,148,950</u>

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



# CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

### (9) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores locales	US\$ 335,731	249,663	232,909
Proveedores del exterior	0	1,442,798	1,984,890
Acreedores varios	<u>107,977</u>	<u>10,676</u>	<u>8,479</u>
	US\$ <u>443,708</u>	<u>1,703,137</u>	<u>2,226,278</u>

### (10) Pasivos acumulados

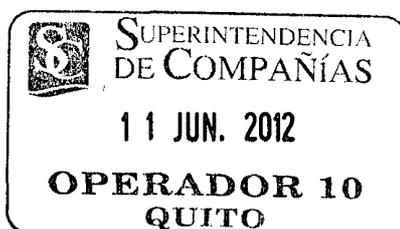
Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Beneficios sociales	US\$ 17,746	18,222	24,959
Participación trabajadores	<u>619,963</u>	<u>463,164</u>	<u>195,975</u>
	US\$ <u>637,709</u>	<u>481,386</u>	<u>220,933</u>

### (11) Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, esta cuenta incluye lo siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Iva ventas	US\$ 95,122	28,295	47,277
Retenciones en la fuente	21,749	43,063	33,431
Impuesto diferido por pagar	32,233	33,634	0
Impuesto a la renta por pagar	<u>661,531</u>	<u>599,706</u>	<u>233,267</u>
	US\$ <u>810,635</u>	<u>704,699</u>	<u>313,975</u>



**CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009**

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

**(12) Obligaciones financieras a largo plazo**

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Banco Pacífico</b>				
Pacífico P40004740	US\$	382,398	503,168	619,342
Pacífico P40005696		82,995	107,847	136,364
Pacífico P40005973		409,053	543,599	673,299
Pacífico P40007487		248,274	328,444	405,331
Pacífico P40008037		168,575	222,235	272,262
Pacífico P40008189		148,838	192,075	239,801
Pacífico P40008487		547,172	686,022	813,022
Pacífico P40011486		202,822	269,666	333,316
Pacífico P40012386		417,188	560,287	685,630
Pacífico P40013140		438,992	560,087	694,660
Pacífico P40013934		309,542	400,197	486,694
Pacífico P40028604		190,139	318,202	445,247
<b>Banco Austro</b>				
Austro 436		0	147,639	421,917
Austro 529		0	155,080	501,680
Austro 1303		43,083	180,617	308,146
Austro 1597		75,260	213,835	337,882
<b>Banco Internacional</b>				
Internacional 180550		0	1,059,558	309,742
	US\$	<u>3,664,332</u>	<u>6,448,559</u>	<u>7,684,334</u>

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



**CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009**

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

**(13) Ingresos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, 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 2011, 2010 y 2009, la Compañía presenta saldos por US\$ 10,557,481, US\$ 11,267,982 y US\$ 12,704,366 respectivamente.

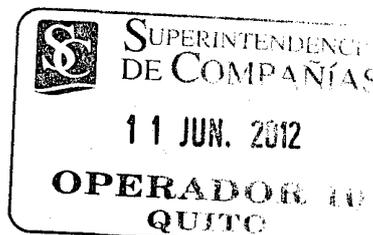
**(14) Patrimonio de los accionistas**

**Capital**

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

El 31 de agosto de 2010 con número de expediente 7358, se realiza la transferencia de acciones como se indica a continuación:

	<b>Cedente</b>	<b>Cesionaria</b>
Nombres	Juan Fernando Salazar Egas	Vinalop Investments, S.L.
Valor acción	\$ 1.00	\$ 1.00
No. acciones	126	126
Total acciones	<u>\$ 126.00</u>	<u>\$ 126.00</u>
Nombres	Pablo Fidel Salazar Egas	Almoster Investments, S.L.
Valor acción	\$ 1.00	\$ 1.00
No. acciones	126	126
Total acciones	<u>\$ 126.00</u>	<u>\$ 126.00</u>
Nombres	Silkgate Services INC.	Kanawa Investments LTD.
Valor acción	\$ 1.00	\$ 1.00
No. acciones	252	252
Total acciones	<u>\$ 252.00</u>	<u>\$ 252.00</u>



# CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

### Reserva Legal

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

### Reserva facultativa

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

### Reserva 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, originadas 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.

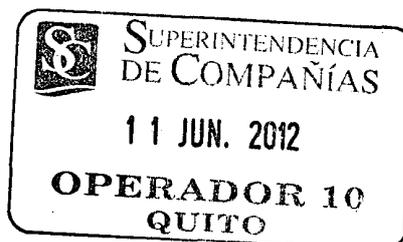
### Reserva por valuación de activos

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 revaluado, acorde a la NIC No. 16 "Propiedades, planta y equipos".

### Resultados acumulados

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

Producto de la adopción de NIIF, el patrimonio de la Compañía ha sufrido las siguientes variaciones:



# CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A.

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

### (15) Impuesto a la renta

Para los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, 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>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	4,133,088	3,087,759
15% Utilidad Trabajadores		619,963	463,164
Más gastos no deducibles		156,409	173,178
Amortización Pérdidas Tributarias Años Anteriores		<u>913,155</u>	<u>398,949</u>
Utilidad tributaria		<u>2,756,379</u>	<u>2,398,825</u>
Impuesto a la renta	US\$	<u>661,531</u>	<u>599,706</u>

A la fecha de este informe las autoridades tributarias tienen pendiente de revisión las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2007 al 2011.

### (16) Eventos subsecuentes

Los estados financieros de la Compañía Centro Comercial El Condado S.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, han sido autorizados para su publicación en fecha 9 de marzo de 2012

Entre el 31 de diciembre de 2011 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.

