

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR S.A.**

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre  
de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)





# ASSURANCE & SERVICES

AUDITORES INDEPENDIENTES

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de:  
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

Quito – Ecuador, marzo 7 de 2012

### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., que comprende, los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y de los estados conexos de estados 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. Los saldos al 31 de diciembre de 2009 fueron examinados por otros auditores, cuyo dictamen de fecha marzo 12 de 2010 expresa una opinión sin salvedades, los saldos al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2009 son presentados con propósitos comparativos según lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera No. 1.

### *Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

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

### *Responsabilidad del auditor*

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



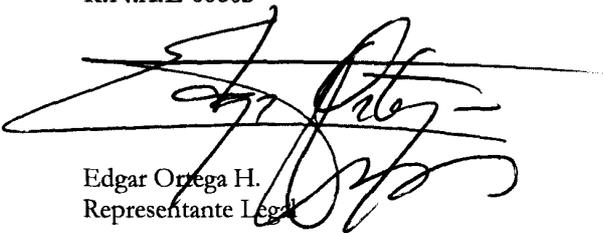
A member of  
**CHT**  
ASESORES Y  
CONSULTORES

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 CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera

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

  
Edgar Ortega H.  
Representante Legal



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**Estados de Situación Financiera**

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

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

		<u>Al 31 de Diciembre de</u>		
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>Activos</u></b>				
Activos circulantes				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$	992,077 ✓	819,498	214,894
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 19,498 en el 2011, 16,748 en el 2010 y 7,432 en el 2009 (Nota 5)		1,680,938	1,514,623	1,403,424
Pagos anticipados		<u>18,523</u>	<u>18,310</u>	<u>16,683</u>
Total activos circulantes		<u>2,691,538</u> ✓	<u>2,352,431</u>	<u>1,635,000</u>
Activos no circulantes				
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 10,705,414 en el 2011, US\$ 9,828,387 en el 2010 y US\$ 9,187,516 en el 2009 (Nota 6)		11,601,558 ✓	12,454,052	12,738,018
Inversiones en compañías (Nota 7)		<u>3,252,488</u> ✓	<u>4,427,574</u>	<u>3,203,876</u>
Total Activos	US\$	<u>17,545,585</u> ✓	<u>19,234,056</u>	<u>17,576,894</u>



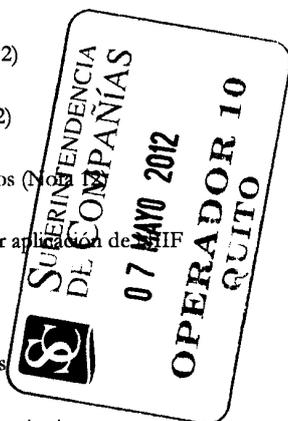
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**Estados de Situación Financiera**

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

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

		<u>Al 31 de Diciembre de</u>		
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u></b>				
<b>Pasivos circulantes</b>				
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 8)	US\$	1,386,648	1,454,863	1,883,824
Cuentas por pagar (Nota 9)		1,867,008	1,848,740	1,127,920
Pasivos acumulados (Nota 10)		<u>2,037</u>	<u>1,085</u>	<u>0</u>
<b>Total pasivos circulantes</b>		<u><b>3,255,693</b></u>	<u><b>3,304,688</b></u>	<u><b>3,011,744</b></u>
<b>Pasivos a largo plazo</b>				
Beneficios sociales largo plazo		2,099 ✓	0	0
Impuesto diferido		923,759 X	977,412	0
Ingresos diferidos		179,315 ✓	0	0
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 11)		<u>674,577 ✓</u>	<u>1,554,899</u>	<u>1,957,153</u>
<b>Total Pasivos</b>	US\$	<u><b>5,035,443</b></u>	<u><b>5,836,999</b></u>	<u><b>4,968,897</b></u>
<b>Patrimonio de los accionistas</b>				
Capital - 19,096,245 acciones, 19,096,245 suscritas y pagadas. (Nota 12)		172,800 ✓	172,800	172,800
Reserva legal (Nota 12)		137,835 ✓	137,835	137,835
Reserva facultativa (Nota 12)		264,187 ✓	264,187	264,187
Reserva de capital (Nota 12)		7,128,338 ✓	7,128,338	7,128,338
Reserva valuación de activos (Nota 12)		3,204,520 ✓	4,744,898	4,327,236
Resultados acumulados por aplicación de IFRS		368,293 ✓	0	0
Resultados acumulados		<u>1,234,169 ✓</u>	<u>949,000</u>	<u>577,603</u>
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>	US\$	<u><b>12,510,141 ✓</b></u>	<u><b>13,397,057</b></u>	<u><b>12,607,998</b></u>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>	US\$	<u><b>17,545,584</b></u>	<u><b>19,234,056</b></u>	<u><b>17,576,895</b></u>



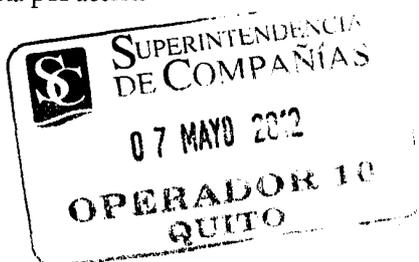
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**Estados de Resultados Integrales**

**Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

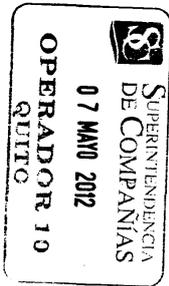
**(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

		<u>Años terminado el</u>	
		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos operativos			
Concesiones	US\$	3,989,233	3,886,244
Marketing		934,214	773,163
Servicios		<u>231,122</u>	<u>405,208</u>
Total ingresos operacionales		<u>5,154,569</u> ✓	<u>5,064,615</u>
Gastos operacionales			
Gastos de venta y administrativos		2,154,501	2,071,276
Depreciaciones de propiedades y equipos (Nota 6)		<u>877,027</u>	<u>640,871</u>
Utilidad en operación		<u>2,123,042</u>	<u>2,352,468</u>
Otros ingresos / (Gastos)			
Gastos financieros		(226,761)	(840,560)
Otros ingresos		47,654	47,415
Otros egresos		<u>(249)</u>	<u>(80,879)</u>
Total otros ingresos / (gastos), neto		<u>(179,356)</u>	<u>(874,024)</u>
Utilidad del ejercicio antes de la participación del impuesto a la renta y reserva legal	US\$	<u>1,943,686</u> ✓	<u>1,478,444</u>
Participación de trabajadores		(291,553) ✓	(221,767)
Impuesto a la renta		<u>(453,311)</u> ✓	<u>(343,024)</u>
Utilidad líquida del ejercicio	US\$	<u>1,198,822</u> ✓	<u>913,653</u>
Utilidad neta por acción		<u>7</u>	<u>5</u>



CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.  
 Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010  
 (En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Reserva por valuación de activos	Resultados acumulados		Total patrimonio
						Resultados acumulados	Aplicación de NIIF por primera vez	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>172,800</b>	<b>137,835</b>	<b>264,187</b>	<b>7,128,338</b>	<b>4,327,236</b>	<b>577,603</b>	<b>0</b>	<b>12,607,998</b>
Reserva por valuación de activos	0	0	0	0	417,662	0	0	417,662
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	(542,256)	0	(542,256)
Utilidad del ejercicio antes de la participación de los trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal	0	0	0	0	0	1,478,444	0	1,478,444
Participación de trabajadores	0	0	0	0	0	(221,767)	0	(221,767)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(343,024)	0	(343,024)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>172,800</b>	<b>137,835</b>	<b>264,187</b>	<b>7,128,338</b>	<b>4,744,898</b>	<b>949,000</b>	<b>0</b>	<b>13,397,057</b>
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	(913,653)	0	(913,653)
Reserva por valuación de activos	0	0	0	0	(1,540,378)	0	0	(1,540,377)
Utilidad del ejercicio antes de la participación de los trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal	0	0	0	0	0	1,943,686	0	1,943,686
Participación de trabajadores	0	0	0	0	0	(291,553)	0	(291,553)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	0	(453,311)	0	(453,311)
Aplicación de NIIF por primera vez	0	0	0	0	0	0	368,293	368,293
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>172,800</b>	<b>137,835</b>	<b>264,187</b>	<b>7,128,338</b>	<b>3,204,520</b>	<b>1,234,169</b>	<b>368,293</b>	<b>12,510,141</b>



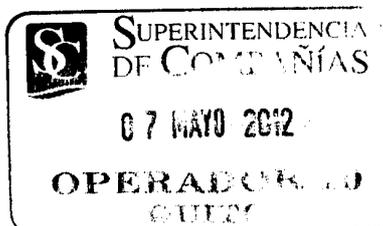
**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**

**Estados de Flujos de Efectivo**

**Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$		
Efectivo recibido de clientes		4,982,504	4,944,896
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros		<u>(3,660,499)</u>	<u>(1,885,892)</u>
Efectivo provisto en las operaciones		1,322,005	3,059,004
 Intereses ganados y otros ingresos		 (176,356)	 (874,024)
 Efectivo neto provisto en las actividades de operación		 <u>1,145,649</u>	 <u>2,184,980</u>
 Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad y equipo		(24,534)	(356,904)
Disminución de inversiones largo plazo		0	150,000
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		 <u>(24,534)</u>	 <u>(206,904)</u>
 Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Obligaciones bancarias		(948,535)	(831,215)
Dividendos		0	<u>(542,256)</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento		<u>(948,535)</u>	<u>(1,373,471)</u>
 Aumento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo		 172,579	 604,605
 Efectivo y equivalentes al inicio del año		 819,498	 214,893
 Efectivo y equivalentes al final del año	US\$	<u>992,077</u> ✓	<u>819,498</u>
 Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Utilidad / (pérdida) neta	US\$	1,198,822	913,653
Ajustes:			
Depreciación de propiedad y equipo		877,027	640,871
Provisión para cuentas de dudoso cobro		2,750	9,316
Pérdida en inversiones		0	76,566
15% participación trabajadores		291,553	221,767
24% impuesto a la renta		453,311	343,024
 Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(169,066)	(119,719)
Pagados por anticipados		(213)	(1,627)
Cuentas por pagar		(371,360)	(147,387)
Pasivos acumulados		<u>(1,137,175)</u>	<u>248,516</u>
 Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$	<u>1,145,649</u>	<u>2,184,980</u>



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### 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**

Centros Comerciales del Ecuador C.A. fue constituida mediante escritura pública celebrada el 5 de marzo de 1969 en la notaría No. 2 del cantón Quito, siendo su objetivo principal la promoción y organización, construcción y administración de centros comerciales; la adquisición, construcción y administración de edificios, compra – venta de inmuebles y toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes de la República.

(2) **Principales políticas contables**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Centros Comerciales del Ecuador C.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.-**

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en caja, bancos e inversiones temporales a corto plazo.



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### 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.-

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

El gasto por la depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a los resultados del período 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	5%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipo e instalaciones	10%
Equipo de computación	33%

#### Inversiones

Se muestran al valor ajustado al Valor Patrimonial Proporcional al 31 de diciembre de 2011. La compañía no registra rendimientos por estas inversiones debido a que algunas compañías sus utilidades las mantienen en "Utilidades no distribuidas" y otras no han generado utilidad.

La inversión original registrada por US\$ 2.870.000 a nombre de Central American Mall Corp. que fue autorizada según acta de directorio de Centros Comerciales del Ecuador C.A. con fecha noviembre 3 de 2008, manteniendo un saldo de US\$ 2,427,500 al 31/12/2011; no registra ningún rendimiento.

#### Reserva 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 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.



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### 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 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.



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR**

**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) Transacciones con partes relacionadas**

Durante los años 2011, 2010 y 2009, las transacciones con Compañías relacionadas se resume de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Cuentas por cobrar (Nota 5)</b>			
Compañías relacionadas			
Sermainc Cia.Ltda. US\$	0	56,278	33,522
Inmobiliaria de Cotocollao S.A. "Inmocoto"	49,588	26,556	3,000
Inmobiliaria Montelimar S.A.	57,373	18,437	0
Land Adquisición Landa Cia.Ltda.	666,243	661,582	656,861
Complementos Empresariales Comemp S.A.	0	21,535	5,810
Mundimail Ecuador S.A.	0	46,053	46,053
	<u>773,204</u>	<u>830,440</u>	<u>745,246</u>
<b>Deudores varios</b>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Persador S.A. US\$	25,819	15,968	10,829
Inmobiliaria Diamante Inmodiamante S.A.	45,534	45,534	15,999
	<u>71,353</u>	<u>61,502</u>	<u>26,828</u>
<b>Inversiones largo plazo (Nota 7)</b>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Sermainc C. Ltda.	243,455	133,152	54,515
Escavilla S.A.	0	0	77,362
Centro Comercial el Condado S.A.	31,175	1,339,576	0
Exetaste Cia. Ltda.	118,874	118,874	142,607
Inmobiliaria Montelimar S.A.	204,329	204,329	185,039
Land acquisition Landa Cia.Ltda.	49,491	49,491	55,044
Complementos Empresariales Comemp S.A.	84,163	53,738	29,957
Optony S.A.	93,501	93,501	78,852
Mundimail Ecuador S.A.	0	7,413	3,000
Central American Mall Corp.	2,427,500	2,427,500	2,577,500
	<u>3,252,488</u>	<u>4,427,574</u>	<u>3,203,876</u>
<b>Cuentas por pagar (Nota 9)</b>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Escavilla S.A.	6,187	0	0
Garantía Locales CCI	6,293	0	0
Mundimail S.A.	340,270	0	0
Cuentas por Liquidar	26,816	0	0
Sermainc C.Ltda.	867	0	0
	<u>380,434</u>	<u>0</u>	<u>0</u>



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

#### (4) Efectivo y equivalentes de efectivo

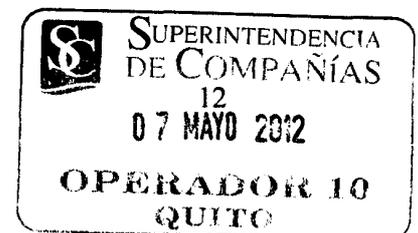
Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, la cuenta se halla conformada por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	US\$ 1.600	2.200	21.430
Bancos	153.772	127.298	145.955
Inversiones financieras	<u>836.705</u>	<u>690.000</u>	<u>47.508</u>
	US\$ <u>992.077</u>	<u>819.498</u>	<u>214.894</u>

#### (5) 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>
Cuentas por cobrar comerciales			
Clientes	US\$ 359,356	262,914	247,083
Compañías relacionadas (Nota 3)	<u>773,204</u>	<u>830,440</u>	<u>699,193</u>
	<u>1,132,559</u>	<u>1,093,355</u>	<u>946,276</u>
Cuentas por cobrar no comerciales			
Crédito tributario IVA	48,188	24,593	37,293
Retenciones impuesto a la renta	318,833	326,282	230,335
Anticipo proveedores	70,115	0	0
Otras	<u>130,741</u>	<u>87,141</u>	<u>196,952</u>
	<u>567,877</u>	<u>438,016</u>	<u>464,580</u>
Total cuentas por cobrar	1,700,437	1,531,371	1,410,856
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro	<u>(19,498)</u>	<u>(16,748)</u>	<u>(7,432)</u>
Total cuentas por cobrar neto de estimación para cuentas de dudoso cobro	US\$ <u>1,680,938</u>	<u>1,514,623</u>	<u>1,403,424</u>



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

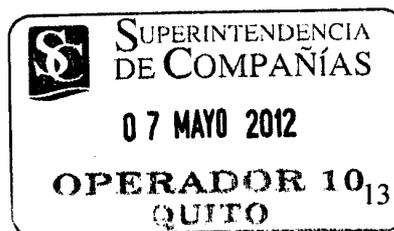
Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, las cuentas por cobrar Compañías relacionadas no devengan intereses.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, el movimiento de la provisión de cuentas de dudosa cobrabilidad se presenta a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$ <u>(16.748)</u>	<u>(7.432)</u>	<u>(5.873)</u>
Provisión del año	<u>(2.750)</u>	<u>(9.316)</u>	<u>(1.559)</u>
Saldo al final del año	US\$ <u><u>(19.498)</u></u>	<u><u>(16.748)</u></u>	<u><u>(7.432)</u></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:



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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\$)

	Saldo 31/12/2008	Adiciones	Ventas	Ajustes	Ajustes por NIIF	Reclasif.	Revalue	Saldo 31/12/2009	Adiciones	Saldo 31/12/2010	Adiciones	Saldo 31/12/2011
Terrenos	2,512,813	0	(1,088)	0	0	0	2,623,949	5,135,674	167,000	5,302,674	0	5,302,674
Edificios	11,939,005	0	(5,170)	0	0	0	4,665,450	16,599,286	33,000	16,632,286	0	16,632,286
Muebles y enseres	90,436	6,772	0	0	(30,709)	0	66,499	8,750	75,249	1,710	76,960	
Maquinaria, equipo e instalaciones	55,723	47,400	0	0	(14,778)	6,850	95,195	141,057	236,252	0	236,252	
Equipos de computación	78,835	15,604	0	0	(65,538)	0	28,881	7,097	35,978	22,823	58,801	
<b>Propiedad y equipos</b>	<b>14,676,811</b>	<b>69,776</b>	<b>(6,258)</b>		<b>(111,045)</b>	<b>6,850</b>	<b>7,289,400</b>	<b>21,925,535</b>	<b>356,904</b>	<b>22,282,439</b>	<b>24,534</b>	<b>22,306,972</b>
Depreciación acumulada edificios	(5,810,485)	(596,843)	2,667	69	(2,730,038)	0	0	(9,134,629)	(597,929)	(9,732,559)	(831,614)	(10,564,173)
Depreciación acumulada muebles y enseres	(54,403)	(6,314)	0	18	30,709	0	0	(29,990)	(6,944)	(36,934)	(7,161)	(44,095)
Depreciación acumulada maquinaria, equipo e instalaciones	(26,403)	(6,484)	0	1,093	14,778	0	0	(17,015)	(22,927)	(39,943)	(23,725)	(63,668)
Depreciación acumulada equipo de computación	(61,847)	(9,592)	0		65,538	0	0	(5,881)	(13,070)	(18,951)	(14,527)	(33,478)
<b>Depreciación acumulada</b>	<b>(5,953,138)</b>	<b>(619,232)</b>	<b>2,667</b>	<b>1,180</b>	<b>(2,618,993)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(9,187,516)</b>	<b>(640,871)</b>	<b>(9,828,387)</b>	<b>(877,027)</b>	<b>(10,705,414)</b>
<b>Propiedad y equipos netos de depreciación acumulada</b>	<b>8,723,673</b>							<b>12,738,018</b>		<b>12,454,052</b>		<b>11,601,558</b>



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR**

**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 a largo plazo**

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

<b>Inversiones Largo Plazo (Nota 3)</b>	<b>Participación %</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Sermainc Cia.Ltda.	99.50	243,455	133,152	54,515
Escavilla S.A.	99.50	0	0	77,362
Centro Comercial El Condado S.A.	99.50	31,175	1,339,576	0
Exetaste Cia.Ltda.	50.00	118,874	118,874	142,607
Inmobiliaria Montelimar S.A.	16.00	204,329	204,329	185,039
Land Acquisition Landa Cia. Ltda.	30.00	49,491	49,491	55,044
Complementos Empresariales Comemp S.A.	98.00	84,163	53,738	29,957
Optony S.A.	50.00	93,501	93,501	78,852
Mundimail Ecuador S.A.	50.00	0	7,413	3,000
Central American Mall Corp.	40.00	2,427,500	2,427,500	2,577,500
		<u>3,252,488</u>	<u>4,427,574</u>	<u>3,203,876</u>
 Corresponde a:				
Saldo al 31 de diciembre de 2010 y 2009		4,427,574	3,203,876	3,629,002
Decremento del año		<u>(1,175,085)</u>	<u>1,223,697</u>	<u>(425,126)</u>
		<u>3,252,488</u>	<u>4,427,574</u>	<u>3,203,876</u>



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR**

**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>
Banco Internacional			
Obligación No. 309940	US\$ 0	0	835.996
Obligación No. 313449	809.576	758.441	725.480
Obligación No. 314831	21.357	61.317	0
Produbanco			
Obligación No. 42472000	0	0	80.000
Obligación No. 57350000	0	93.596	242.349
Obligación No. 91352000	155.715	141.508	0
Banco Pichincha	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	US\$ <u>1.386.648</u>	<u>1.454.863</u>	<u>1.883.824</u>

Los intereses aplicados a estas operaciones fluctúan entre 10% y 12%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales y personales.



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### 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

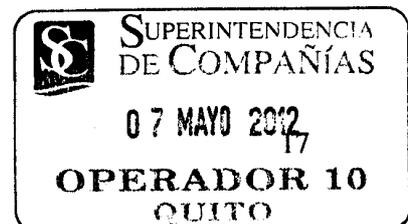
Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009 es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	US\$ 524,675	363,795	425,372
Cuentas por pagar			
Cuenta por pagar relacionadas (Nota 3)	80,434	0	0
Impuestos por pagar	96,430	72,668	73,663
Impuestos diferidos corto plazo	109,638	55,985	0
Ingresos diferidos corto plazo	132,009	0	0
Aportes IESS por pagar	598	467	460
Participación trabajadores	291,553	221,767	128,794
Impuesto a la renta	453,311	343,024	187,577
Otras	178,360	791,034	312,054
	<u>US\$ 1,867,008</u>	<u>1,848,740</u>	<u>1,127,920</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>
Décimo tercer sueldo	232	900	0
Décimo cuarto sueldo	1,056	185	0
Provisión Vacaciones	750	0	0
	<u>US\$ 2,037</u>	<u>1,085</u>	<u>0</u>



# CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

## Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

### (11) 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>
Banco Internacional				
Obligación No. 313449	US\$	576,513	1,301,125	1,957,153
Produbanco				
Obligación No. 91352000		<u>98,064</u>	<u>253,773</u>	<u>0</u>
	US\$	<u>674,577</u>	<u>1,554,899</u>	<u>1,957,153</u>

Los intereses aplicables a estas operaciones fluctúan entre 10% y 12%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales comerciales y personales, y con vencimientos hasta octubre de 2013.

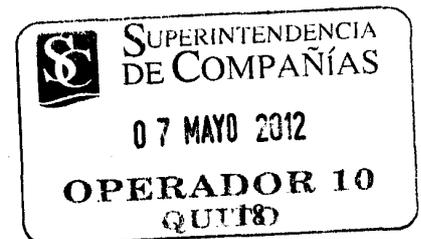
### (12) Patrimonio de los accionistas

#### Capital

El capital social de la Compañía es de US\$ 172,800 dividido en 221,614 acciones de US\$ 0.40, 240,441 acciones de US\$ 0.04 y 18,634,190 acciones de US\$ 0.004.

#### 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.



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### 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 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

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión 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 valuación de activos

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 Centros Comerciales del Ecuador C.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:



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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\$)

Detalle	Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva de revalorización de activos	Resultados Acumulados	Total Patrimonio
<b>INICIO DEL AÑO DE TRANSICIÓN</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2009 NEC	172,800	137,835	264,187	7,128,338	(600,419)	577,603	7,680,342
Re valuación de terrenos	0	0	0	0	2,623,949	0	2,623,949
Re valuación de edificios	0	0	0	0	1,935,413	0	1,935,413
Ajuste de inversiones negativas	0	0	0	0	-368,293	0	368,293
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2009 NIIF</b>	<b>172,800</b>	<b>137,835</b>	<b>264,187</b>	<b>7,128,338</b>	<b>4,327,236</b>	<b>577,603</b>	<b>12,607,998</b>
<b>AÑO DE TRANSICIÓN</b>							
Saldo al 31 de diciembre de 2010 NEC	172,800	137,835	264,187	7,128,338	1,518,468	949,000	10,170,627
Efectos aplicación NIIF 2009	0	0	0	0	4,927,655	0	4,927,655
Impuestos diferidos por re avalúo de activos	0	0	0	0	(1,033,397)	0	(1,033,397)
Ajuste de inversiones negativas	0	0	0	0	(335,001)	0	(335,001)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010 NIIF</b>	<b>172,800</b>	<b>137,835</b>	<b>264,187</b>	<b>7,128,338</b>	<b>5,077,725</b>	<b>949,000</b>	<b>13,729,884</b>



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### 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) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 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>	<u>2009</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	US\$	1.943.602	1.478.444	858.627
Gastos no deducibles		254.269	115.420	20.476
Ingresos exentos		(17.607)	-	-
Participación trabajadores (Nota 10)		<u>(291.553)</u>	<u>(221.767)</u>	<u>(128.794)</u>
Base gravada del impuesto a la renta		<u>1.888.711</u>	<u>1.372.098</u>	<u>750.309</u>
Total impuesto causado (Nota 10)	US\$	<u>453.311</u>	<u>343.024</u>	<u>187.577</u>

#### (14) 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:

- 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.
- 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.



## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009

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

- 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) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.
- 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.
- 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.



**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR**

**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) Eventos subsecuentes**

Los estados financieros de la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, han sido autorizados para su publicación en fecha 9 de febrero 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.

