

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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 arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, *la situación financiera de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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 el 31 de diciembre de 2016, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*
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 CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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.*

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

4. La dirección 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 considera 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 dirección 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 entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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 proveerse 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. 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.
 - 8.2. 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.
 - 8.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
 - 8.4. 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 futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
9. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Pedro Ponce Carrasga 09-25
y Av. 6 de Diciembre,
Edif. Multitopaya, Piso 9
Quito, Ecuador

PBX +593 2 3530 204
www.uhyassurance.ec

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

10. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., como agente de percepción y retención; y, de procedimientos previamente *acordados relacionado con la verificación del grado de cumplimiento de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo*, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.
RNAE 0603



Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 3 de Febrero de 2017

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	4,895,325	4,956,186
Cuentas por cobrar, <i>neto de estimación de provisión</i> (Nota 5)	2,316,085	1,996,990
Activos por impuestos corrientes (Nota 6)	568,265	569,609
Pagos Anticipados (Nota 7)	191,644	153,448
Total activo corriente	<u>7,971,319</u>	<u>7,676,234</u>
Activo no corriente		
Propiedades y equipos (Nota 8)	11,081,106	12,098,860
Inversiones en Compañía (Nota 9)	5,704,133	4,104,134
Otros activos no corrientes (Nota 10)	-	500,000
Total activo no corriente	<u>16,785,239</u>	<u>16,702,993</u>
Total Activos	<u>24,756,558</u>	<u>24,379,227</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(US\$)</u>	<u>(US\$)</u>
Pasivo		
Pasivo corriente		
Cuentas y documentos por pagar (Nota 11)	1,393,515	1,149,709
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 12)	1,177,656	994,437
Pasivos Acumulados (Nota 13)	445,820	478,001
Impuestos diferidos (Nota 16)	51,320	51,320
Otras obligaciones corrientes (Nota 14)	744,170	746,514
Total pasivo corriente	<u>3,812,481</u>	<u>3,419,981</u>
Pasivo no corriente		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota 12)	2,045,510	1,937,695
Provisiones por beneficios a empleados (Nota 15)	623,484	506,572
Impuestos diferidos (Nota 16)	667,159	718,479
Ingresos diferidos (Nota 17)	531,735	715,985
Total pasivo no corriente	<u>3,867,918</u>	<u>3,878,731</u>
Total Pasivo	<u>7,680,399</u>	<u>7,298,712</u>
Patrimonio		
Capital pagado (Nota 18)	300,000	300,000
Reserva legal (Nota 18)	155,729	155,729
Reserva Facultativa (Nota 18)	1,697,886	1,697,886
Otros Resultados Integrales (Nota 18)	(121,934)	(77,925)
Resultados acumulados: (Nota 18)	-	-
Reserva de Capital	7,161,791	7,161,791
Ganancias Acumuladas	1,632,425	1,479,803
Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF	368,293	368,293
Otros Superavit por Revaluación	4,137,784	4,137,784
Resultado del ejercicio	1,744,485	1,857,154
Total Patrimonio	<u>17,076,459</u>	<u>17,080,515</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>24,756,858</u>	<u>24,379,227</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>	<u>2015</u> <u>(US\$)</u>
Ingresos de actividades ordinarias (Nota 19)	8,643,092	8,991,917
Gastos administrativos (Nota 20)	(6,022,968)	(6,202,527)
Gastos de ventas (Nota 20)	(353,185)	(361,674)
Utilidad bruta en ventas	<u>2,266,939</u>	<u>2,427,716</u>
Gastos financieros (Nota 20)	(205,032)	(208,599)
Utilidad operacional	<u>2,061,907</u>	<u>2,219,117</u>
Ganancias	206,426	171,750
Pérdidas	(17,837)	(7,519)
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	<u>2,250,496</u>	<u>2,383,348</u>
Impuesto a la renta (Nota 14)	(557,332)	(577,514)
Impuesto a la renta diferido	51,320	51,320
Ganancia neta del periodo	<u>1,744,485</u>	<u>1,857,154</u>
Otros resultados integrales		
(Pérdidas)/Ganancias actuariales	(44,009)	6,161
Total otros resultados integrales	<u>(44,009)</u>	<u>6,161</u>
Total resultado integral del ejercicio	<u>1,700,476</u>	<u>1,863,315</u>
Utilidad neta por acción	<u>5.67</u>	<u>6.21</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

BANCO COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
EFECTOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EN LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

	Resultados Acumulados							Total US \$	
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otros resultados Integrales	Aplicación de NIIF	Reserva de Capital	Reserva Valuación AF		Resultados Acumulados
al 01 de enero de 2015	300,000	155,729	1,110,806	84,086	368,293	7,161,791	3,904,570	2,898,711	15,983,986
Reserva facultativa	-	-	587,080	-	-	-	-	(587,080)	-
Reconocimiento de pérdida actuarial	-	-	-	(168,172)	-	-	-	168,172	-
Reconocimiento de ganancia actuarial	-	-	-	6,161	-	-	-	-	6,161
Reconocimiento de Valor Patrimonial Proporcional	-	-	-	-	-	-	233,214	-	233,214
Reconocimiento de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(1,000,000)	(1,000,000)
Reconocimiento de impuesto	-	-	-	-	-	-	-	2,383,348	2,383,348
Reconocimiento de renta	-	-	-	-	-	-	-	(526,194)	(526,194)
al 31 de diciembre de 2015	300,000	155,729	1,697,886	(77,925)	368,293	7,161,791	4,137,784	3,336,957	17,080,515
Reconocimiento de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(1,704,531)	(1,704,531)
Reconocimiento de impuesto	-	-	-	-	-	-	-	2,250,495	2,250,495
Reconocimiento de renta	-	-	-	-	-	-	-	(506,012)	(506,012)
al 31 de diciembre de 2016	300,000	155,729	1,697,886	(44,003)	368,293	7,161,791	4,137,784	3,376,909	17,076,459

Notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>	<u>2015</u> <u>(US\$)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	8,674,788	8,948,115
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(5,557,526)	(5,906,731)
Otras (salidas) de efectivo	(588,976)	(44,368)
Efectivo neto procedente en actividades de operación	<u>2,528,286</u>	<u>2,997,316</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, y equipo	(75,680)	(111,303)
Adquisiciones de inversión Telsis Trading Group LLC	(1,100,000)	(425,301)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(1,175,680)</u>	<u>(536,603)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Financiación por préstamos a largo plazo	291,064	1,467,082
D dividendos	(1,704,532)	(1,000,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(1,413,468)</u>	<u>467,082</u>
(Decremento)/Incremento neto en efectivo y sus equivalentes	(50,861)	2,927,795
Saldo al inicio del año	4,956,186	2,028,391
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>4,895,325</u>	<u>4,956,186</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.
CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO NETO Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN
 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u> <u>(US\$)</u>	<u>2015</u> <u>(US\$)</u>
Resultado del año	1,744,485	1,857,154
Otros resultados integrales	(44,009)	6,161
Ajuste por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1,295,018	1,320,829
Ajuste por beneficios definidos	76,013	82,778
Ajuste cuentas incobrables	1,126	1,380
Ajustes por impuesto a la renta	506,012	526,194
Ajuste por Participación Trabajadores	397,146	420,591
Otros resultados integrales	44,009	(6,161)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	(320,220)	2,357
Pagos anticipados	(240,080)	12,600
Activos por Impuestos Corrientes	1,344	(144,390)
Cuentas por pagar comerciales	243,806	(186,860)
Pasivos Acumulados	(432,437)	(364,685)
Otras obligaciones corrientes	(559,676)	(520,460)
Otros pasivos	(184,250)	(10,173)
Flujos de efectivo netos procedentes en actividades de operación	<u>2,528,286</u>	<u>2,997,316</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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

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, mediante reforma de estatutos inscrita en el registro mercantil el 17 de abril de 2015.

Su objeto principal es la promoción, organización, administración, operación y mantenimiento de centros comerciales de servicios especializados o de comercio lícito; dar en concesión o derecho de uso los bienes de su propiedad; la presentación de servicios técnicos especializados en las ramas: económica, administrativa, organizacional, financiera, informática, tributaria, contable y arquitectura; podrá ejecutar todos los actos y suscribir los contratos permitidos por la ley ecuatoriana afines a su objeto social.

Mediante escritura pública de fecha 02 de julio de 2012, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, la Compañía CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., eleva a escritura pública el contrato de fusión por absorción con las Compañías ESCAVILLA S.A., SERMAINC CIA LTDA., Así mismo, mediante la escrita anteriormente citada, se disuelve anticipadamente las Compañías ESCAVILLA S.A., SERMAINC CIA LTDA.

(2) Bases de presentación y preparación de estados financieros

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

Bases de preparación.-

Los estados financieros de la Compañía CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exigen a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. declara que las Normas Internacionales de Información Financiera han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía *CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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 período.

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.

Período 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

Activos financieros.-

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

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 período 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.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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.

Propiedades y equipo

Propiedades y equipo.-

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

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

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

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

Medición posterior al reconocimiento: valor razonable o revaluación como costo atribuido.- para el caso de bienes inmuebles, la entidad ha optado, en la fecha de transición a NIIF, año 2011, por la medición de dichas partidas de propiedades y equipos, por su valor razonable como el costo atribuido en esa fecha.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

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

Partida de propiedades y equipos	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Maquinaria, equipo e instalaciones	10

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.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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.*

Pagos anticipados.-

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipados son *amortizados mensualmente* considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Inversiones en asociadas

Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto.

Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la Compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

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\$ 1,927,500 al 31 de diciembre de 2015, sin embargo con fecha 17 de febrero de 2016 el Directorio aprobó que esta inversión sea devuelta ya que los proyectos planificados no pudieron ser desarrollados, para ello se realizó la *devolución con acciones de la compañía* TELSIS TRADING GROUP LLC, cuyo saldo al 31 de diciembre de 2016 es de US\$ 3.527.500.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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.

Obligaciones financieras.-

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

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

Impuesto a la renta.-

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

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

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos 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 2016 y 2015 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%.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- 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 pueda 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

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

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

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

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

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vivos

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

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10,90%	10,10%
25	8,70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7,20%	8,40%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2016</u>
Tasa de descuento	4,20%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%

El tipo de interés a utilizar para descontar las prestaciones post-empleo a pagar a los trabajadores debe determinarse utilizando como referencia los rendimientos del mercado, en la fecha del balance, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 la Compañía CENTROS COMERCIALES C.A. ha sido elaborado por la Compañía Actuarial Consultores 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*.

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.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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) Saldos con partes relacionadas

Durante los años 2016 y 2015, los saldos con Compañías relacionadas se resumen de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Cuentas por cobrar (Nota 5)		
Inmocoto S.A.	123,448	122,185
Exetaste Cia. Ltda.	29,377	29,377
Montelimar S.A.	-	2,042
Land Acquisition Landa Cia. Ltda.	54,592	54,790
Complementos Empresariales		
Comemp S.A.	78,637	78,886
Persador S.A.	91,070	71,527
Nob Hill Club Turismo S.A.	2,526	2,231
Inmodiamante S.A.	1,272,770	1,104,483
	<u>1,652,421</u>	<u>1,464,921</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Inversiones en Compañías (Nota 9)		
Centro Comercial el Condado S.A.	260,589	260,589
Exetaste Cia. Ltda.	213,248	213,248
Montelimar S.A.	250,412	250,412
Land acquisition Landa Cia.Ltda.	270	270
Complementos Empresariales Comemp S.A.	93,917	93,917
Tony Condado S.A. Contony	45,177	45,177
Optony S.A.	180,882	180,882
Nob Hill Club Turismo S.A.	1,498	1,498
Persador S.A.	430,995	430,995
Inmodiamante S.A.	699,647	699,647
Central American Mall Corp.	-	1,927,500
Telsis Trading Group LLC	3,527,500	-
	<u>5,704,133</u>	<u>4,104,134</u>

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Cuentas y documentos por pagar (Nota 11)		
Mundimail Ecuador S.A.	-	40,270
Nely del Carmen Granja	-	21,323
Accionistas Minoritarios C.C. el Condado	37,954	38,349
	<u>37,954</u>	<u>99,942</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta se halla conformada por:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Caja	4,000	4,000
Bancos locales	1,350,226	184,846
Bancos extranjeros	1,399,598	999,953
Fideicomisos y encargos fiduciarios	67,309	67,386
Inversiones financieras	2,080,192	3,700,001
	<u>4,895,325</u>	<u>4,956,186</u>

(5) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

		Diciembre 31	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(en US \$)	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		112,583	140,883
Relacionadas	Nota 3	1,652,421	1,464,971
Anticipo empleados		11,651	16,019
Anticipo proveedores		-	-
Deudores varios		546,639	381,251
(-) Provisión cuentas incobrables	5.1	(7,209)	(6,083)
		<u>2,316,085</u>	<u>1,996,990</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

5.1 Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el movimiento de la provisión de cuentas de dudosa cobrabilidad se presenta a continuación:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Saldo inicial	(6,083)	(4,703)
Provisión del año	(1,126)	(1,380)
	<u>(7,209)</u>	<u>(6,083)</u>

(6) Activos por impuestos corrientes

El rubro de activos por impuestos corrientes se detalla de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Crédito tributario a favor de la empresa (I. R.)	448,710	497,407
Crédito tributario a favor de la empresa (I.V.A.)	89,055	41,703
Impuesto a la salida de divisas	30,500	30,500
	<u>568,265</u>	<u>569,609</u>

(7) Pagos Anticipados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro pagos anticipados se presenta como se detalla a continuación:

(Ver página siguiente)

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Arrendos anticipados	7,233	114,036
Seguros anticipados	37,717	39,412
Coheco S.A.	146,694	-
	<u>191,644</u>	<u>153,448</u>

(8) Propiedades y equipos

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

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Terreno	5,302,674	5,302,674
Edificios	20,572,370	20,512,370
Maquinaria y equipo	670,454	670,454
Muebles y enseres	273,468	266,434
Equipo de Computación	159,564	150,918
(-) Depreciación acumulada propiedades, mobiliario y equipo	(15,897,125)	(14,803,991)
	<u>11,081,406</u>	<u>12,098,860</u>

El movimiento de propiedades y equipos por los años 2016 y 2015, se resume a continuación:

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Terreno	Edificios	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipo de Computación	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5,302,674	20,512,330	670,454	184,609	121,440	26,791,548
Adiciones	-	-	-	81,825	29,477	111,303
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,302,674	20,512,370	670,454	266,434	150,918	26,902,850
Adiciones	-	60,000	-	7,034,00	8,646,00	75,680
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,302,674	20,572,370	670,454	273,468	159,564	26,978,530
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-	(13,361,528)	(169,929)	(64,512)	(95,686)	(13,691,656)
Depreciación	-	(1,006,218)	(65,787)	(19,114)	(21,217)	(1,112,335)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	(14,367,746)	(235,716)	(83,626)	(116,903)	(14,803,991)
Depreciación	-	(986,063.22)	(65,522.41)	(22,988.80)	(18,560.14)	(1,093,134)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(15,353,808)	(301,238)	(106,615)	(135,463)	(15,897,125)
						<u>11,081,406</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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) Inversiones en compañías

El detalle de las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Centro Comercial el Condado S.A.	260,589	260,589
Exetaste Cia. Ltda.	213,248	213,248
Montelmar S.A.	250,412	250,412
Land acquisition Landa Cia.Ltda.	270	270
Complementos Empresariales Comemp S.A.	93,917	93,917
Tony Condado S.A. Contony	45,177	45,177
Optony S.A.	180,882	180,882
Nob Hill Club Turismo S.A.	1,498	1,498
Persador S.A.	430,995	430,995
Inmodiamante S.A.	699,647	699,647
Central American Mall Corp.	-	1,927,500
Telsis Trading Group LLC	3,527,500	-
	<u>5,704,133</u>	<u>4,104,134</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, los movimientos son los siguientes:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Corresponde a:		
Saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015	4,104,134	3,445,619
Variación	(1,927,500)	658,516
Nueva inversión	3,527,500	-
	<u>5,704,133</u>	<u>4,104,134</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(10) Otros Activos No Corrientes

Al 31 de diciembre de 2015, representa inversiones mantenidas en la compañía Central American Mall Corp las mismas que fueron invertidas a la Compañía TELSIS TRADING GROUP LLC, debido a que los proyectos planificados no pudieron ejecutarse.

(11) Cuentas por pagar

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Corriente		
Proveedores locales	698,874	274,404
Relacionadas	Nota 3 37,954	99,942
Dividendos por pagar	54,871	34,129
Ingresos diferidos	475,637	532,351
Otras	126,179	208,885
	<u>1,393,515</u>	<u>1,149,709</u>

(12) Obligaciones financieras a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el rubro obligaciones financieras se halla conformado por:

(Ver página siguiente)

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Corriente		
Banco del Austro	280,599	-
Banco Internacional	497,057	594,437
Banco Pichincha	400,000	400,000
Total	<u>1,177,656</u>	<u>994,437</u>
No corriente		
Banco del Austro	644,401	-
Banco Internacional	1,401,139	1,937,695
Total	<u>2,045,540</u>	<u>1,937,695</u>
Total	<u>3,223,196</u>	<u>2,932,132</u>

(13) Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
15% participación trabajadores	397,146	420,591
Décimo tercer sueldo	5,682	6,833
Décimo cuarto sueldo	12,098	11,948
Vacaciones	30,894	38,629
	<u>445,820</u>	<u>478,001</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(14) Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las cuentas de pasivos acumulados se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Con el I.E.S.S.	24,741	27,314
Con la administración tributaria 14.1	162,098	132,578
Empleados	-	9,110
Impuesto a la renta por pagar 14.2	557,332	577,514
	<u>744,170</u>	<u>746,514</u>

14.1 El rubro obligaciones con la administración tributaria se compone de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
IVA en ventas	120,979	112,865
Retención IVA por pagar	32,336	13,959
Retención en la fuente IR por pagar	8,784	5,754
	<u>162,098</u>	<u>132,578</u>

14.2 El impuesto por pagar para los años 2016 y 2015 se calculó de la siguiente manera:

(Ver página siguiente)

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Utilidad del Ejercicio	2,647,643	2,803,939
Menos: 15% participación trabajadores	(397,146)	(420,591)
Partidas Conciliatorias:		
Más: Gastos no deducibles	323,765	264,037
Menos: Dividendos exentos	(51,484)	(43,383)
Menos: Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(22,968)	-
	<hr/>	<hr/>
Utilidad Gravable	2,499,810	2,604,002
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta cargado a los resultados	557,332	577,514
	<hr/>	<hr/>

(15) Provisiones por beneficios a empleados

Para los beneficios a empleados, la Compañía reconocerá un pasivo cuando el empleado ha prestado servicios y a cambio se crea el derecho de recibir un pago en el futuro, y un gasto cuando la Compañía ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de los beneficios en cuestión.

Jubilación patronal

La Compañía utiliza el método de la Unidad de Crédito Proyectada con valoraciones actuariales para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el período actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuido al periodo del servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal suerte 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

La totalidad de las ganancias y pérdidas actuariales se reconocerán en el estado de resultado integral.

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a empleados depende de varios factores que son determinado en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Bonificación por Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de desahucio, fueron realizados por un actuario independiente, utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

La cuenta se encuentra conformada de la siguiente manera:

(Ver página siguiente)

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Jubilación patronal	488,876	388,584
Otros beneficios no corrientes para empleados	134,608	117,988
	<u>623,484</u>	<u>506,572</u>
Movimiento		
	Desahucio	Jubilación patronal
Saldo al inicio del año	117,988	388,584
Costo neto del período	16,365	56,538
Pérdidas (ganancias) reconocidas en el ORI	255	43,754
Saldo al final del año	<u>134,608</u>	<u>488,876</u>

(16) Impuestos diferidos

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 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 US \$)	
corto plazo	51,320	51,320
largo plazo	667,159	718,479
	<u>718,479</u>	<u>769,799</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(17) Ingresos diferidos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos diferidos 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. Dichos valores son reconocidos a los resultados del periodo conforme se van realizando en el tiempo.

(18) Patrimonio de los accionistas

Capital

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.

Mediante escritura pública de fecha 02 de julio de 2012, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, la Compañía CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., eleva a escritura pública el contrato de fusión por absorción con las Compañías ESCAVILLA S.A., SERMAINC CIA LTDA., Así mismo, mediante la escrita anteriormente citada, se disuelve anticipadamente las Compañías ESCAVILLA S.A., SERMAINC CIA LTDA.

El capital social de la Compañía en el 2016 y 2015, está constituido por 300,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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 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

El saldo de la cuenta reserva de capital 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 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.ICF.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).

Otros resultados integrales ganancias/pérdidas actuariales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como “Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo” en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

(19) Ingresos

Un detalle de los ingresos para los años 2016 y 2015, es el que se muestra a continuación:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Concesiones	6,172,253	6,447,549
Mantenimiento	1,404,855	1,316,388
Marketing	748,260	854,086
Otros servicios	57,268	63,886
Servicios	260,156	280,008
	<u>8,643,092</u>	<u>8,991,917</u>

(20) Gastos administrativos y de ventas

Un detalle de los gastos de administración y ventas para los años 2016 y 2015, es el que se muestra a continuación:

(Ver página siguiente)

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Gastos administrativos	(20.1) 6,022,968	6,202,527
Gastos de ventas	(20.2) 353,185	361,674
Gastos Financieros	(20.3) 205,032	208,599
	<u>6,581,185</u>	<u>6,772,800</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

20.1 Los Gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
15% participación trabajadores	397,146	420,591
Arriendos	106,802	106,511
Gasto cuentas incobrables	1,126	1,380
Gasto de gestión	25,656	13,221
Gasto del personal	1,349,702	1,432,118
Gasto Depreciación	1,093,134	1,112,335
Gasto Seguros	96,568	110,235
Gastos Generales	991,091	991,970
Gastos Instalaciones	225,705	228,888
Gastos legales	10,446	13,789
Honorarios Profesionales	997,110	1,009,115
Impuestos y contribuciones	386,083	261,236
Otros Gastos	22,253	101,803
Servicios básicos	320,146	399,335
Total	<u>6,022,958</u>	<u>6,202,527</u>

20.2 Los Gastos de ventas están formados de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en US \$)	
Gasto promoción y publicidad	353,185	361,674
	<u>353,185</u>	<u>361,674</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

20.3 Los Gastos financieros están formados de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en US \$)	
Gastos bancarios	11,309	17,616
Intereses en préstamos	193,723	190,983
Total	<u>205,032</u>	<u>208,599</u>

(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:

- 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 por 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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 de 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.
- 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 las 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 2014 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- 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 reavalo, no será considerado como deducible.
- f) Se establece una deducción del 150% adicional por un periodo de dos años sobre las remuneraciones y aportos que se realice al IESS para el caso de adultos mayores y migrantes mayores de 40 años que hayan retornado al país.
- 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%.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- 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.
- 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(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 COMERCIALES DEL ECUADOR C.A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la gerencia en fecha enero 20 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.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros consolidados de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y subsidiarias, que comprenden el estado de situación financiera consolidada al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración de la Compañía **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS** con base a lo establecido en la Nota 2 y en la Resolución No. SCVS-DNCDN-2015-003 de 20 de marzo de 2015, publicada en el Registro Oficial 469 del mismo mes y año, que contiene el "Reglamento sobre la información y documentos que están obligadas a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las sociedades sujetas a su control y vigilancia."
2. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados arriba mencionados han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2 y acorde a la Resolución No. SC.ICI.DCCO.13.003 del 04 de febrero de 2014 de la Superintendencia de Compañías.
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 CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.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.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

4. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros consolidados de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2 y, del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados acorde a lo determinado en la Resolución No. SC.ICI.DCCO.14.003 del 04 de febrero de 2014, de la Superintendencia de Compañías, que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

5. En la preparación de los estados financieros consolidados, la dirección 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 entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Párrafo de énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2 a los estados financieros consolidados se describe la base contable utilizada para su preparación y que los negocios incluidos en los estados financieros consolidados no han operado como una sola entidad. Por lo tanto, los estados financieros consolidados adjuntos no necesariamente representan resultados que se habrían obtenido en caso que los negocios hubieran operado como un negocio único durante el año presentado o de resultados futuros de los negocios consolidados.

Otra cuestión

8. Este informe está destinado únicamente para la información y uso de la Administración de las entidades que conforman el Grupo **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS Y SUBSIDIARIAS** y la Superintendencia de Compañías acorde a su Resolución No. SC.ICL.DCCO.14.003 del 04 de febrero de 2014, la cual establece la obligatoriedad de presentar estados financieros consolidados a aquellas compañías dentro de los grupos económicos identificados por el Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre del año 2014. Consecuentemente, los estados financieros consolidados adjuntos podrían no ser utilizados para otros fines.

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

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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.
10. 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:

- 10.1. 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.
- 10.2. 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.
- 10.3. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- 10.4. 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.
11. Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

UHY Assurance & Services Auditores Cía. Ltda.
RNAE 0603



Edgar Ortega H.
Socio de Auditoría

Quito DM, 14 de Marzo de 2017

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos	Al 31 de diciembre	
	2016	2015
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo <i>(Nota 3)</i>	US\$ 4,965,002	5,087,761
Cuentas por Cobrar <i>(Nota 4)</i>	2,227,337	1,913,061
Inventarios <i>(Nota 5)</i>	94,030	90,133
Servicios y otros pagos anticipados <i>(Nota 6)</i>	201,478	159,985
Activos por Impuestos corrientes <i>(Notas 7)</i>	793,346	751,147
Activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>113,056</u>	<u>113,056</u>
Total activos corrientes	<u>8,394,248</u>	<u>8,118,141</u>
Activos no corrientes		
Propiedad y equipo neto de depreciación acumulada de US\$ 17,242,660 en el 2016 y US\$ 16,044,973 en el 2015 <i>(Nota 8)</i>	12,738,278	13,827,979
Activos Intangibles <i>(Nota 9)</i>	166,419	194,187
Otros activos no corrientes <i>(Nota 10)</i>	<u>4,755,551</u>	<u>3,655,551</u>
Total Activos	<u>US\$ 26,054,496</u>	<u>25,795,858</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS

Estados de Situación Financiera

al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	Al 31 de diciembre		nota		
	2016	2015			
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar (Nota 11)	1,555	1,059,437	632,812	1,016,433	-
Obligaciones financieras a corto plazo (Nota 12)		1,212,232	1,071,808	1,212,232	-
Obligaciones corrientes (Nota 13)		1,429,694	1,408,570	1,429,694	-
Otros pasivos corrientes (Nota 14)		<u>612,086</u>	<u>751,302</u>		612,086
Total pasivos corrientes		<u>4,213,447</u>	<u>3,624,469</u>		
Pasivos a largo plazo					
Cuentas por pagar largo plazo (Nota 15)		0	71,569		-
Obligaciones financieras a largo plazo (Nota 16)		2,045,540	1,938,663		2,045,540
Obligaciones patronales largo plazo (Nota 17)		689,457	506,572		689,457
Pasivos diferidos (Nota 18)		<u>1,199,301</u>	<u>1,434,466</u>		
Total Pasivos	US\$	<u>6,247,746</u>	<u>7,375,756</u>		
Patrimonio de los accionistas					
Capital - acciones ordinarias nominativas (Nota 18)		300,000	300,000		
Reserva legal (Nota 19)		155,729	155,729		
Reserva facultativa y estatutaria (Nota 19)		1,697,856	1,697,886		
Otros Resultados Integrales (Nota 19)		(172,433)	(17,925)		
Superavit por valuación (Nota 19)		4,137,784	4,137,761		
Resultados acumulados (Nota 19)		10,845,403	10,909,028		
Participaciones no controladoras (Nota 19)		<u>797,380.54</u>	<u>897,599</u>		
Total patrimonio de los accionistas	US\$	<u>17,806,751</u>	<u>18,020,101</u>		
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u>26,054,496</u>	<u>25,795,858</u>		

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS**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\$)**

	2016	2015
Ingresos ordinarios		
Ventas	US\$ 11,145,057.09	12,143,900
Costos de ventas	<u>(1,871,303)</u>	<u>(2,048,596)</u>
Utilidad bruta en ventas	<u>9,273,754</u>	<u>10,095,304</u>
Gastos ordinarios		
Gastos Financieros	296,773	312,972
Gastos de venta y administrativos	<u>6,726,333</u>	<u>7,058,307</u>
Utilidad ordinaria	<u>2,250,648</u>	<u>2,724,025</u>
Ganancias / (pérdidas)		
Ganancias, neto	223,314	204,083
Participaciones no controladas	<u>105,218</u>	<u>(25,380)</u>
Total ganancias (pérdidas) neto	<u>328,532</u>	<u>178,703</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta y participación trabajadores	US\$ <u>2,579,180</u>	<u>2,902,728</u>
Participación trabajadores	398,359	439,999
Impuesto a la renta	<u>539,414</u>	<u>563,588</u>
Resultado del ejercicio	US\$ <u>1,641,406</u>	<u>1,899,141</u>
Otros Resultado Integrales		
Ganancias actuariales	(45,007)	6,161
Participaciones no controladas sobre ORIS	499	0
Total otros resultados integrales	US\$ <u>(44,508)</u>	<u>6,161</u>
Total resultado integral del ejercicio	US\$ <u>1,596,898</u>	<u>1,905,303</u>
Utilidad neta por acción	US\$ <u>5.32</u>	<u>6.35</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR, C.A. Y SUBSIDIARIAS

Estados de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

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

	Capital social	Reserva legal	Reserva Excepcional y estatutaria	Otro Resultado Actual	Superávit por valoración	Reserva Capital	Resultados acumulados	Participaciones de controladores	Total patrimonio
al 31 de diciembre de 2013	300,000	125,229	1,110,016	-	4,652,264	7,161,791	2,475,230	872,793	16,686,227
emisión de acciones	-	-	-	-	83,210	-	111,320	-	72,490
revisión de reservas legales	-	-	-	-	(621,116)	-	-	-	(621,116)
revisión de reservas legales	-	-	-	83,285	-	-	561,210	-	644,495
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(706,000)	-	(706,000)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	2,554,261	-	2,554,261
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(393,552)	-	(393,552)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(507,946)	-	(507,946)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	-	43,857	43,857
al 31 de diciembre de 2014	300,000	155,729	1,110,016	83,286	3,915,554	7,161,791	3,312,635	872,793	16,611,800
emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	245,651	-	245,651
revisión de reservas legales	-	-	-	(168,172)	-	-	154,172	-	-
revisión de reservas legales	-	-	587,030	-	-	-	(637,030)	-	-
revisión de reservas legales	-	-	-	6,361	-	-	-	-	6,361
revisión de reservas legales	-	-	-	-	221,230	-	-	-	221,230
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(1,000,662)	-	(1,000,662)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	2,502,726	-	2,502,726
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(438,979)	-	(438,979)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(303,958)	-	(303,958)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	-	25,330	25,330
al 31 de diciembre de 2015	300,000	155,729	1,697,886	172,970	4,137,784	7,161,791	3,747,136	892,589	18,026,101
emisión de acciones	-	-	-	-	-	-	11,704,511	-	11,704,511
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	2,579,180	-	2,579,180
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(248,259)	-	(248,259)
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(559,414)	-	(559,414)
revisión de reservas legales	-	-	-	144,526	-	-	-	-	144,526
revisión de reservas legales	-	-	-	-	-	-	(492)	-	(492)
al 31 de diciembre de 2015	300,000	155,729	1,697,886	(122,431)	4,137,784	7,161,791	3,683,613	792,181	17,886,251

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

	2016	2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	11,160,738	12,155,365
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(8,019,586)	(9,091,810)
Efectivo provisto en las operaciones	3,141,152	3,063,526
Efectivo provisto (pagado) otros, neto	(115,076)	46,794
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	2,926,074	3,110,320
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adiciones de otro edificios y equipos	(84,763)	(122,929)
Adiciones de intangibles	-	(18,756)
Inversiones en asociadas	(1,100,660)	(475,301)
Efectivo neto pagado en las actividades de inversión	(1,185,423)	(556,946)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Pagos de préstamos	(104)	(24,865)
Financiación préstamos largo plazo	291,264	1,468,650
Dividendos pagados	(1,704,532)	(1,000,000)
Otras entradas (salidas) de efectivo	365	39
Efectivo neto (pagado) / provisto en las actividades de financiamiento	(1,414,071)	443,124
(Decremento) / incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(122,759)	2,986,498
Efectivo y equivalentes al inicio del año	5,087,761	2,101,762
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 7)	4,965,002	5,087,761
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Resultado del ejercicio antes de participación e Imp. a la renta	2,579,180	2,902,728
Otros resultados integrales	(45,007)	6,151
Ajustes:		
Otros resultados integrales	45,007	(6,151)
Participación no controladas	(105,213)	75,333
Depreciación y amortización	1,468,090	1,442,608
Provisión cuentas de dudoso cobro	396,533	1,381
Beneficios sociales largo plazo	760,127	(2,780)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar Clientes	8,374	(53,893)
Otras Cuentas por Cobrar	(413,677)	64,725
Anticipa proveedores	(146,694)	12,600
Inventarios	(1,896)	11,780
Otros Activos	(88,117)	(144,358)
Cuentas por pagar Comerciales	(487,717)	(243,334)
Otras Cuentas por Pagar	(73,509)	(243,232)
Beneficios empleados	(441,516)	(354,655)
Anticipa clientes	9,646	(13,173)
Otros pasivos	(273,250)	(274,186)
Estado neto por ajuste de actividades de operación	1,288,225	1,440,228

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(1) Constitución y objeto

Centros Comerciales del Ecuador C.A. ("Matriz" o la "Compañía") fue constituida mediante escritura pública celebrada el 5 de marzo de 1969 en la notaría No. 2 del cantón Quito, mediante reforma de estatutos inscrita en el registro mercantil el 17 de abril de 2015.

Su objeto principal es la promoción, organización, administración, operación y mantenimiento de centros comerciales de servicios especializados o de comercio lícito; dar en concesión o derecho de uso los bienes de su propiedad; la presentación de servicios técnicos especializados en las ramas: económica, administrativa, organizacional, financiera, informática, tributaria, contable y arquitectura; podrá ejecutar todos los actos y suscribir los contratos permitidos por la ley ecuatoriana afines a su objeto social.

Las subsidiarias de la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. que se incluyen en los estados financieros consolidados, son las siguientes:

Compañías subsidiarias	Actividad principal	Lugar de operaciones	Proporción de participación accionaria	
			2016	2015
Complementos Empresariales COMEMP S.A.	Actividades creativas, artísticas y de entretenimiento.	Ecuador	98%	98%
Exetaste Cía. Ltda.	Servicio de alimento y bebida.	Ecuador	50%	50%
Tony Condado S.A. CONTONY	Servicio de alimento y bebida.	Ecuador	50%	50%
Optony S.A.	Servicio de alimento y bebida.	Ecuador	50%	50%
Persador S.A.	Actividades inmobiliarias.	Ecuador	50%	50%

(2) Bases de presentación y preparación de estados financieros

Los estados financieros consolidados de Centros Comerciales del Ecuador C.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2016 y 2015 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica la Matriz en la preparación de los estados financieros.

La información contenida en los estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración del Grupo.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera No. 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme en los periodos que se presentan.

Base de Presentación.-

Están obligadas a presentar los estados financieros consolidados auditados: (i) las sociedades que ejercen control de conformidad con lo establecido en la NIC 27 o la NIIF 10 y en la sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades; (ii) las sociedades que son propietarias directa o indirectamente de más de la mitad del poder de voto de subsidiarias extranjeras y nacionales; y (iii) los grupos económicos establecidos por el SRI. Además, deberán enviar por separado, los estados financieros auditados de la controladora y los estados financieros de cada una de las subsidiarias.

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

Consolidación de Estados Financieros.-

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las que CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. tiene poder para dirigir las políticas financieras y de operación, lo que generalmente se deriva de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Las subsidiarias se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participación.
- b) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

Los presentes estados financieros incluyen la consolidación, línea a línea, de todos los activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo de contenido similar de la sociedad matriz y sus subsidiarias, después de eliminar todos los saldos y efectos en ingresos y gastos, resultantes de transacciones entre las empresas incluidas en la

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

consolidación. Los estados financieros de las subsidiarias son preparados utilizando las mismas políticas contables que las de la sociedad matriz.

En el caso de subsidiarias controladas, la participación en las utilidades o pérdidas y en los activos netos, que son atribuibles a los accionistas minoritarios se presentan separadamente como interés minoritario en el estado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado de situación financiera consolidado. Debido a que los intereses minoritarios son parte del grupo las transacciones con ellos son reconocidas en el patrimonio.

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 y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Cuentas por cobrar.-

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

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

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

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

Estimación para cuentas de dudoso cobro.-

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

Inventarios.-

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable, el que resultare menor. El costo se determina utilizando el método de promedio ponderado. El valor

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Propiedades, planta y equipos.-

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

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

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

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

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

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

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

<u>Partida de propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	3
Maquinaria, equipo e instalaciones	10

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Activos Intangibles.-

Los activos intangibles se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos intangibles comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo.

Obligaciones Financieras.-

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estas obligaciones se registran subsecuentemente a su costo amortizado, cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el Estado de Resultados durante el periodo de la obligación usando el método del interés efectivo.

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.

Impuesto a la renta.-

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

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

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Para los años 2016 y 2015 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 periodo 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 periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

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.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 pueda hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

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

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

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

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

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

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

Las hipótesis actuariales consideradas son:

Experiencia de Mortalidad

Número de fallecidos por 100,000 vltas

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

Experiencia de Rotación

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
20	10,90%	10,10%
25	8,70%	10,10%
30	7,40%	8,90%
35	6,90%	8,40%
40	7,20%	8,10%
45	7,90%	9,20%
50	9,30%	11,10%
55	11,70%	15,0%
60	11,90%	13,70%

Bases técnicas

<u>Fecha de valoración</u>	<u>31/12/2015</u>
Tasa de descuento	6,31%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial	3,00%
Tasa de incremento de pensiones	2,00%
Tabla de rotación promedio	18,07%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

El costo de la jubilación patronal se carga a cada período, 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.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir considerando el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar.

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 efectuado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conciben.

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.

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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y SUBSIDIARIAS**Notas a los Estados Financieros Consolidados****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,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Caja	7,483	11,653
Bancos	2,877,326	1,376,107
Inversiones	<u>2,080,192</u>	<u>3,700,001</u>
	<u>4,965,002</u>	<u>5,087,761</u>

(4) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales	343,572	224,844
Provisión cuentas por cobrar	(7,603)	(7,892)
Tota cuentas por cobrar neto	<u>335,969</u>	<u>216,952</u>
Cuentas por cobrar relacionadas	1,111,599	1,287,084
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	<u>779,769</u>	<u>409,024</u>
	<u>2,227,337</u>	<u>1,913,061</u>

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(5) Inventarios

La cuenta de inventarios incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Inventarios de materia prima	54,696	52,267
Inventarios de suministros y materiales	<u>39,334</u>	<u>37,865</u>
	<u>94,030</u>	<u>90,133</u>

(6) Servicios y otros Pagos Anticipados

La cuenta de servicios y otros pagos anticipados se encuentra conformada por:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	37,717	39,412
Arrendos pagados por anticipado	7,233	114,036
Anticipos proveedores	<u>156,528</u>	<u>6,536</u>
	<u>201,478</u>	<u>159,985</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**Notas a los Estados Financieros Consolidados****Al 31 de diciembre de 2016 y 2015****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)****(7) Activos por impuestos corrientes**

Este rubro incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito Tributario-Impuesto al Valor Agregado	161,507	82,004
Crédito Tributario-Impuesto a la Renta	601,339	641,644
Crédito Tributario-ISO	<u>30,500</u>	<u>30,500</u>
	<u>793,346</u>	<u>754,147</u>

(8) Propiedad y equipo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de propiedad y equipo incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	6,253,415	6,253,415
Edificios	21,772,492	21,712,492
Muebles y Enseres	798,798	791,764
Maquinaria y Equipo	839,637	832,568
Equipo de Computación	<u>316,597</u>	<u>305,936</u>
	29,980,938	29,896,176
(-) Depreciación Acumulada	(17,242,660)	(16,068,197)
Total propiedad y equipo, neto	<u>12,738,278</u>	<u>13,827,979</u>

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(9) **Activo intangible**

Este rubro incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Activo intangible	230,041	230,041
Amortización acumulada	<u>(185,340)</u>	<u>(157,572)</u>
Activo intangible neto de amortización	44,701	72,469
Otros intangibles	<u>121,718</u>	<u>121,718</u>
	<u>166,419</u>	<u>194,187</u>

(10) **Otros activos no corrientes**

A continuación un detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Inversiones asociadas (en otras compañías)		
Centro Comercial el Condado S.A.	260,589	260,589
Montelimar S.A.	250,412	250,412
Land acquisition Landa Cia.Ltda.	270	270
Central American Mall Corp.	-	1,927,500
Telsis Trading Group LLC	3,527,500	-
Nob Hill Club Turismo S.A.	17,133	17,134
Inmediante S.A.	699,647	699,647
Otros activos no corrientes	<u>-</u>	<u>500,000</u>
	<u>4,755,551</u>	<u>3,655,551</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2015, representa inversiones mantenidas en la compañía Central American Mall Corp las mismas que fueron invertidas a la Compañía TELSIS TRADING GROUP LLC, debido a que los proyectos planificados no pudieron ejecutarse.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

(11) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	976,372	521,707
Proveedores del exterior	4,366	5
Cuentas por pagar relacionadas	78,695	102,075
Anticipo clientes	-	9,025
	<u>1,059,433</u>	<u>632,812</u>

(12) Obligaciones financieras a corto plazo

El rubro obligaciones financieras corto plazo se ha conformado por:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos bancarios	1,177,655.70	994,437
Sobregiros bancarios	<u>34,576.55</u>	<u>27,371</u>
	<u>1,212,232</u>	<u>1,021,808</u>

(13) Obligaciones corrientes

El rubro obligaciones corrientes incluye:

(Ver página siguiente)

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**Notas a los Estados Financieros Consolidados****Al 31 de diciembre de 2016 y 2015****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)**

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Con la Administración Tributaria	210,342	136,668
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	590,734	614,908
Con el IESS	36,783	28,446
Por Beneficios de Ley a empleados	138,604	154,419
Dividendos por pagar	54,871	34,129
Participación Trabajadores	<u>398,359</u>	<u>439,999</u>
	<u>1,429,694</u>	<u>1,408,570</u>

(14) Otros pasivos corrientes

Se conforman según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos diferidos	475,637	532,351
Otros pasivos	51,360	51,320
Provisiones	<u>85,091</u>	<u>177,629</u>
	<u>612,088</u>	<u>761,300</u>

(15) Cuentas por pagar largo plazo

La cuenta incluye:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar	-	71,527
Anticipo clientes	<u>408</u>	<u>42</u>
	<u>408</u>	<u>71,569</u>

(16) Obligaciones financieras largo plazo

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**Notas a los Estados Financieros Consolidados****Al 31 de diciembre de 2016 y 2015****(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Préstamos locales	<u>2,045,540</u>	<u>1,938,663</u>
	<u>2,045,540</u>	<u>1,938,663</u>

(17) Obligaciones patronales largo plazo

Las obligaciones patronales largo plazo incluyen:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	538,827	388,584
Desahucio	<u>150,630</u>	<u>117,988</u>
	<u>689,457</u>	<u>506,572</u>

(18) Pasivos diferidos

Un detalle de pasivos diferidos es como sigue:

	Diciembre 31,		
	2016	2015	
	(en U.S. dólares)		
Ingresos diferidos	531,734	715,985	(i)
Impuestos diferidos	<u>667,159</u>	<u>718,479</u>	(ii)
	<u>1,198,894</u>	<u>1,434,464</u>	

- (i) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los ingresos diferidos 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. Dichos valores son

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

reconocidos a los resultados del periodo conforme se van realizando en el tiempo.

- (ii) 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 clasificado en corto y largo plazo, originado por la depreciación de sus bienes revaluados.

(19) Patrimonio de los accionistas

Capital

El capital social de la Compañía en el 2016 y 2015, está constituido por 300,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

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

Reserva facultativa

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

Reserva valuación de activos

En cumplimiento con las resoluciones de la Superintendencia de Compañías Nos. 06.Q.ICL.004 de 21 de agosto de 2006, 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008 y SC.ICL.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).

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 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.

Participaciones no controladoras

Se identifican de manera separada respecto a la participación de la Matriz. Las participaciones no controladoras podrían ser inicialmente medidas a su valor razonable o como la parte proporcional de las participaciones no controladoras de los activos netos identificables de la adquirida. Posteriormente a la adquisición, el valor en libros de las participaciones controladoras será el importe de dichas participaciones al reconocimiento inicial más la porción de las participaciones no controladoras del estado de cambios en el patrimonio neto posterior.

Otros resultados integrales ganancias actuariales

Las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos neto por concepto de pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable a partir en función a lo establecido en NIC 19, estos importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías.

(20) 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:

- 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinan 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 indígenas 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.
- 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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

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 2014 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 considerarán 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.
- 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) Via 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- 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 reavalúo de los activos, ni para el rubro de activos ni para el de patrimonio.
- 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.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

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

- c) 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.

(21) 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 del Grupo, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan

(22) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. Y SUBSIDIARIAS, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la gerencia en fecha enero 20 de 2017, y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por sin modificaciones.