

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

(1) Constitución y objeto

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

(2) Principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Centros Comerciales del Ecuador C.A., se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados.

Base de Presentación.-

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

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

Propiedad y equipo.-

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

El gasto por la depreciación de las propiedades y equipos se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos fijos en función de la vida útil estimada:

Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipo e instalaciones	10%
Equipo de computación	33%

Inversiones

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

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

Reserva para jubilación patronal y desahucio.-

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo de servicio entre 20 y 25 años en una misma institución.

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

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

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

Provisión para impuesto a la renta.-

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

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta para el año 2011 es de 24%, mientras que para los años 2010 y 2009 ascendía al 25% sobre las utilidades gravables, adicionalmente, si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas]

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la tasa corporativa tendrá una reducción de 10%.

Reserva de capital

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

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

Uso de estimaciones

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

(3) Transacciones con partes relacionadas

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por cobrar (Nota 5)			
Compañías relacionadas			
Sermainc Cia.Ltda. US\$	0	56.278	33.522
Inmobiliaria de Cotocollao S.A. "Inmocoto"	49.588	26.556	3.000
Inmobiliaria Montelimar S.A.	57.373	18.437	0
Land Adquisición Landa Cia.Ltda.	666.243	661.582	656.861
Complementos Empresariales Comemp S.A.	0	21.535	5.810
Mundimail Ecuador S.A.	0	46.053	46.053
	773.204	830.440	745.246
	773.204	830.440	745.246
Deudores varios			
Persador S.A. US\$	25.819	15.968	10.829
Inmobiliaria Diamante Inmodiamante S.A.	45.534	45.534	15.999
	71.353	61.502	26.828
	71.353	61.502	26.828
Inversiones largo plazo (Nota 7)			
Sermainc C. Ltda.	243.455	133.152	54.515
Escavilla S.A.	0	0	77.362
Centro Comercial el Condado S.A.	31.175	1.339.576	0
Exetaste Cia. Ltda.	118.874	118.874	142.607
Inmobiliaria Montelimar S.A.	204.329	204.329	185.039
Land acquisition Landa Cia.Ltda.	49.491	49.491	55.044
Complementos Empresariales Comemp S.A.	84.163	53.738	29.957
Optony S.A.	93.501	93.501	78.852
Mundimail Ecuador S.A.	0	7.413	3.000
Central American Mall Corp.	2.427.500	2.427.500	2.577.500
	3.252.488	4.427.574	3.203.876
	3.252.488	4.427.574	3.203.876
Cuentas por pagar (Nota 9)			
Escavilla S.A.	6.187	0	0
Garantía Locales CCI	6.293	0	0
Mundimail S.A.	340.270	0	0
Cuentas por Liquidar	26.816	0	0
Sermainc C.Ltda.	867	0	0
	380.434	0	0
	380.434	0	0

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

(5) Cuentas por cobrar

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Cuentas por cobrar comerciales			
Clientes	US\$ 359.356	262.914	247.083
Compañías relacionadas (Nota 3)	773.204	830.440	699.193
	<u>1.132.559</u>	<u>1.093.355</u>	<u>946.276</u>
Cuentas por cobrar no comerciales			
Crédito tributario IVA	48.188	24.593	37.293
Retenciones impuesto a la renta	318.833	326.282	230.335
Anticipo proveedores	70.115	0	0
Otras	130.741	87.141	196.952
	<u>567.877</u>	<u>438.016</u>	<u>464.580</u>
Total cuentas por cobrar	1.700.437	1.531.371	1.410.856
Menos estimación para cuentas de dudoso cobro	<u>(19.498)</u>	<u>(16.748)</u>	<u>(7.432)</u>
Total cuentas por cobrar neto de estimación para cuentas de dudoso cobro	US\$ <u>1.680.938</u>	<u>1.514.623</u>	<u>1.403.424</u>

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

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

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

(6) Propiedad y equipo

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

(7) Inversiones a largo plazo

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

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

(8) Obligaciones financieras a corto plazo

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco Internacional			
Obligación No. 309940	US\$ 0	0	835.996
Obligación No. 313449	809.576	758.441	725.480
Obligación No. 314831	21.357	61.317	0
Produbanco			
Obligación No. 42472000	0	0	80.000
Obligación No. 57350000	0	93.596	242.349
Obligación No. 91352000	155.715	141.508	0
Banco Pichincha	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>	<u>0</u>
	US\$ <u>1.386.648</u>	<u>1.454.863</u>	<u>1.883.824</u>

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

(9) Cuentas por pagar

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	US\$	524.675	363.795	425.372
Cuentas por pagar				
Cuenta por pagar relacionadas (Nota 3)		80.434	0	0
Otras		<u>178.359</u>	<u>791.034</u>	<u>312.052</u>
	US\$	<u>783.469</u>	<u>1.154.829</u>	<u>737.425</u>

(10) Pasivos acumulados

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Participación trabajadores	US\$	291.553	221.767	128.794
Décimo tercer sueldo		232	900	0
Décimo cuarto sueldo		1.056	185	0
Provisión Vacaciones		750	0	0
Sueldos por pagar		84	0	0
Provisión Jubilación Patronal		1.158	0	0
Provisión Desaucio		941	0	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		9.401	4.651	8.443
Impuesto al valor agregado		57.302	57.705	49.151
Retenciones en la fuente de IVA		29.727	10.312	16.069
Impuestos diferidos		1.033.397	1.033.397	0
Ingresos Diferidos C/P.		311.324	0	0
Aporte IESS por pagar		598	467	460
Impuesto a la renta		<u>453.311</u>	<u>343.024</u>	<u>187.577</u>
	US\$	<u>2.190.834</u>	<u>1.672.408</u>	<u>390.495</u>

(11) Obligaciones financieras a largo plazo

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Banco Internacional				
Obligación No. 313449	US\$	576,513	1,301,125	1,957,153
Produbanco				
Obligación No. 91352000		<u>98,064</u>	<u>253,773</u>	<u>0</u>
	US\$	<u>674,577</u>	<u>1,554,899</u>	<u>1,957,153</u>

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

(12) Patrimonio de los accionistas

Capital

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

Reserva Legal

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

Reserva facultativa

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

Reserva de capital

El saldo de la cuenta reserva de capital proviene de la transferencia de los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria originadas en la

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

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.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).

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

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

(13) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 2009, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	US\$	1.943.602	1.478.444	858.627
Gastos no deducibles		254.269	115.420	20.476
Ingresos excentos		(17.607)	-	-
Participación trabajadores (Nota 10)		<u>(291.553)</u>	<u>(221.767)</u>	<u>(128.794)</u>
Base gravada del impuesto a la renta		<u>1.888.711</u>	<u>1.372.098</u>	<u>750.309</u>
Total impuesto causado (Nota 10)	US\$	<u>453.311</u>	<u>343.024</u>	<u>187.577</u>

(14) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

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

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

- c)** Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d)** Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.
- e)** Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
- f)** Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.
- g)** Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- h)** Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiriera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- i)** Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011

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

(15) Eventos subsecuentes

Los estados financieros de la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, ha sido autorizado para su publicación en fecha 9 de febrero de 2012.

Entre el 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.