

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 notaria 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 la Norma Internacional de Información Financiera, emitida por el International Accounting Standards Board (IASB), vigente al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como, los requerimientos y opciones informados por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a la Norma Internacional de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas.

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\$)

También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A. declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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 periodo.

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2015

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

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 periodo en el cual la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Periodo económico.-

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.-

La Compañía considerada como efectivo y equivalentes de efectivo, a los saldos de caja y bancos sin restricciones, así como a las inversiones de corto plazo y de gran liquidez. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones financieras, dentro del grupo de pasivos corrientes.

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:

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.

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\$)

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 irre recuperables.

Propiedad, planta 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.

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:

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\$)

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

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 generarán 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.

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.

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

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\$)

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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.*

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

Impuestos diferidos.- *El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades*

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\$)

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.

Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo.-

Corresponde principalmente a:

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

Provisión para jubilación patronal y desahucio.- El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos

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\$)

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.

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.

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.

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.

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) 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>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Caja	4,000.00	4,000.00
Bancos locales	1,350,226.02	184,846.86
Bancos extranjeros	1,399,598.47	999,952.72
Fideicomisos y encargos fiduciarios	61,308.91	67,385.66
Inversiones financieras	2,080,191.56	3,700,001.00
	<u>US\$ 4,895,324.96</u>	<u>4,956,186.24</u>

(4) Clientes

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por cobrar no relacionada se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Clientes	112,583.11	140,883.44
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(7208.74)	(6082.91)
	<u>US\$ 105,374.37</u>	<u>134,800.53</u>

(5) Cuentas por Cobrar Relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta por cobrar relacionada se conforma según el siguiente detalle:

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 U.S. dólares)	
<i>Inmocolo S.A.</i>	123,448.25	122,185.08
<i>Exetaste Cía. Ltda.</i>	29,377.13	29,377.13
<i>Montelimar S.A.</i>	0.00	2,042.24
<i>Land Acquisition Landa Cía Ltda.</i>	54,592.06	54,190.06
<i>Complementos Empresariales</i>		
<i>Comemp S.A.</i>	78,637.04	78,886.32
<i>Persador S.A.</i>	91,070.24	71,526.84
<i>Nob Hill Clun Turismo S.A.</i>	2,525.62	2,231.38
<i>Inmodiamante S.A.</i>	1,272,770.43	1,104,482.79
US\$	<u><u>1,652,420.77</u></u>	<u><u>1,464,921.84</u></u>

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

(6) Cuentas por Cobrar No Relacionados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Glaciate S.A.</i>	0.00	34,923.84
<i>Jorge Guitierrez Rodriguez</i>	0.00	5,606.85
<i>Club de Leones</i>	0.00	0.00
<i>Rigoberto Paredes</i>	158,020.00	108,020.00
<i>Stone</i>	19,461.62	19,461.62
<i>Trilux Development LLC</i>	196,169.00	196,169.00
<i>Varios</i>	172,988.46	17,068.81
 <i>Empleados</i>	 11,650.72	 16,018.04
Total	<u><u>558,289.80</u></u>	<u><u>397,268.16</u></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\$)

(7) Gastos Anticipados

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Seguros Anticipados	37,716.79	39,412.26
Arriendos Anticipados	7,233.46	114,035.92
Anticipo a Proveedores	146,694.00	0.00
	<u><u>191,644.25</u></u>	<u><u>153,448.18</u></u>

(8) Impuestos Corrientes

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta presenta el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Crédito Tributario IVA	75,975.07	27,942.40
Retenciones de IVA que le han efectuado	13,080.37	13,760.38
Retenciones Impuesto a la Renta	448,709.63	497,406.52
Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)	<u>30,499.67</u>	<u>30,499.67</u>
US\$	<u><u>568,264.74</u></u>	<u><u>569,608.97</u></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) Propiedad, Planta y Equipo

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

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasif.</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2016</u>
Terrenos	5,302,674.00	0.00	0.00	5,302,674.00
Edificios	20,512,370.38	60,000.00	0.00	20,572,370.38
Muebles y enseres	266,434.36	7,033.67	0.00	273,468.03
Maquinaria, equipo e instalaciones	670,454.20	0	0.00	670,454.20
Equipos de computación	150,917.89	8,645.75	0.00	159,563.64
Propiedad y equipos	<u>26,902,850.83</u>	<u>75,679.42</u>	<u>0.00</u>	<u>26,978,530.25</u>
Depreciación acumulada edificios	(14,367,746.37)	(986,062.22)	0.00	(15,353,808.59)
Depreciación acumulada muebles y enseres	(83,625.93)	(22,988.80)	0.00	(106,614.73)
Depreciación acumulada maquinaria, equipo e instalaciones	(235,715.82)	(65,522.41)		(301,238.23)
Depreciación acumulada equipo de computación	(116,902.95)	(18,560.14)		(135,463.09)
Depreciación acumulada	<u>(14,803,991.07)</u>	<u>(1,093,133.57)</u>	<u>0.00</u>	<u>(15,897,124.64)</u>
Propiedad y equipos netos de depreciación acumulada	<u>12,098,859.76</u>	<u>(1,017,454.15)</u>	<u>0.00</u>	<u>11,081,405.61</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) Inversiones Locales

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

	% Participación	Diciembre 31, 2016 2015 (en U.S.dólares)	
Centro Comercial El Condado	2	260,588.54	260,588.54
Exestate Cia Ltda	50	213,248.46	213,248.46
Montelimar S.A.	16	250,411.94	250,411.94
Land Adquisiton Land Cia Ltda	30	270.00	270.00
Complementos Empresariales Tony Condado S.A.	98	93,916.73	93,916.73
Contony	50	45,177.06	45,177.06
Optony S.A.	50	180,881.62	180,881.62
Nob Hill Club Turismo S.A	10	1,497.58	1,497.58
Persador S.A	50	430,994.74	430,994.74
Inmodiarnante S.A.	19	699,647.01	699,647.01
		US\$ 2,176,633.68	2,176,633.68

(11) Inversión del Exterior

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

	Diciembre 31, 2016 2015 (en U.S.dólares)	
Central American Mall Corp	0.00	1,927,500.00
Telsis Trading Group LLC	3,527,500.00	0.00
	US\$ 3,527,500.00	1,927,500.00

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\$)

(12) 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.

(13) Cuentas por pagar

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S. dólares.)</u>	
Proveedores no relacionados	698,873.98	271,026.43
Proveedores relacionados	0.00	3,377.59
US\$	<u>698,873.98</u>	<u>274,404.02</u>

(14) Obligaciones Financieras a Corto Plazo

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S. dólares.)</u>	
Banco Internacional	497,056.91	594,437.27
Banco del Austro	280,598.79	0.00
Banco Pichincha	400,000.00	400,000.00
US\$	<u>1,177,655.70</u>	<u>994,437.27</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\$)

Los intereses aplicados a la operación del Banco Internacional corresponden al 8.94%, con garantías hipotecarias abiertas sobre locales y garantías personales.

Los intereses aplicados a la operación del Banco del Austro corresponde al 8.95%, con garantía hipotecaria sobre locales y garantías personales.

(15) Impuestos por Pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la Renta Ejercicio Económico	557,331.91	577,513.76
IVA en Ventas	120,978.93	112,864.78
Retención en la Fuente IVA	32,335.89	13,959.49
Retención Impuesto a la Renta	8,783.50	5,752.88
Impuestos Diferidos	51,319.95	51,319.95
	<u>US\$ 770,750.18</u>	<u>761,410.86</u>

La Compañía al 31 de diciembre de 2016 registra un pasivo por impuesto diferido clasificado en corto y largo plazo, originado por la depreciación de sus bienes revaluados

(16) Beneficios Empleados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

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>
	<u>(en U.S dólares)</u>	
Décimo tercer sueldo	5,681.69	6,833.24
Décimo cuarto sueldo	12,098.33	11,947.50
Provisión Vacaciones	30,894.49	38,629.10
Sueldos por pagar	0.00	9,110.31
Participación Trabajadores por pagar	397,146.48	420,590.87
Obligaciones con el IESS	24,740.55	27,313.77
Total Beneficios al Personal por pagar	<u><u>470,561.54</u></u>	<u><u>950,723.61</u></u>

(17) Ingresos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S dólares)</u>	
Ingresos Diferidos C/P	475,635.97	532,350.77

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) Otras Obligaciones por Pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

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>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Provisiones	85,090.75	166,541.98
Dividendos por pagar	54,871.03	34,128.80
Cuentas por pagar diversas	66,370.28	133,257.99
Anticipo Clientes	12,670.58	9,024.93
	<u>219,002.64</u>	<u>342,953.70</u>

(19) Obligaciones Financieras a Largo Plazo

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

	Diciembre 31,	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Banco Internacional	1,401,138.99	1,937,694.58
Banco del Austro	644,401.21	0.00
US\$	<u>2,045,540.20</u>	<u>1,937,694.58</u>

(20) Otros Pasivos Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

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>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
Provisión Jubilación Patronal	488,876.00	388,584.00
Provisión Desahucio	134,608.00	117,988.00
Impuestos Diferidos L/P	667,159.41	718,479.36
Ingresos Diferidos L/P	531,734.17	715,984.64
US\$	<u>1,822,377.58</u>	<u>1,941,036.00</u>

(21) 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.

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.*

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.*

Otros resultados integrales

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.ICLCPATERS.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 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

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\$)**

beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
	(en U.S dólares)	
Capital	300,000.00	300,000.00
Reserva Legal	155,729.16	155,729.16
Reserva Facultativa	1,697,886.40	1,697,886.40
Resultados Acumulados por la aplicación de NIIF	368,293.34	368,293.34
Ganancias Acumuladas	1,632,425.19	1,479,802.41
Reservas de Capital	7,161,790.65	7,161,790.65
Otros Resultados Integrales	4,015,849.86	4,059,858.86
Utilidad del Ejercicio	1,744,484.79	1,857,154.48
US\$	<u>17,076,459.39</u>	<u>17,080,515.30</u>

(22) Ingresos

Al 31 de diciembre de 2016, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

Ingresos Operacionales	
Ingresos Tarifa 12%	8,051,308.00
Ingresos Tarifa 0%	61,732.59
Ingresos Diferidos	530,050.77
Total Ingresos Operacionales	8,643,091.36
Ingresos No Operacionales	
	206,425.51
Total Ingresos	US\$ <u>8,849,516.87</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\$)

(23) Gastos

Al 31 de diciembre de 2016, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

Gastos Operacionales		5,979,004.85
Gastos No Operacionales		<u>222,868.79</u>
Total Gastos	US\$	<u><u>6,201,873.64</u></u>

(24) Impuesto a la renta

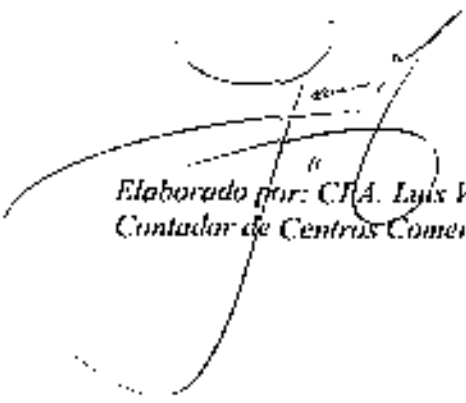
Para el año terminado al 31 de diciembre de 2016, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

	Diciembre 31, <u>2016</u>	<u>2015</u> (en U.S. dólares)
Utilidad antes de participación trabajadores e		
impuesto a la renta	2,647,643.23	2,803,939.16
Participación trabajadores	397,146.48	420,590.87
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la		
renta	2,250,496.75	2,383,348.29
Gastos no deducibles	323,764.51	264,037.26
Otras deducciones	(22,967.51)	(43,383.48)
<i>Dividendos</i>	(51,483.67)	0.00
Base gravada del impuesto a la renta	2,499,810.08	2,690,769.03
Impuesto a la Renta Causado	557,331.91	577,513.76
Impuesto Diferido	51,319.95	51,319.95
Utilidad Neta del Ejercicio	1,744,484.79	1,857,154.48

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\$)

(25) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía CENTROS 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 20 de enero 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.



Elaborado por: CFA. Luis Vargus Monar
Contador de Centros Comerciales del Ecuador C.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- 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, se reformaron los estatutos de la compañía.

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 CIA LTDA	Servicio de alimento y bebida	Ecuador	50%	50%
TONY CONDADO 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- 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:

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- US\$)

- 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 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.

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- US\$)

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 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.

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- US\$)

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 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 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

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 Estadounidenses- US\$)

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 imposables 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 periodo.

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 Estadounidenses- US\$)

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

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. 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.

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.

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. y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos- 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 puede recibir esta remuneración mensualmente.

Provisiones.-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada 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

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- US\$)

al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal manera que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada periodo, en función del aumento de la antigüedad y de los sueldos de los trabajadores que laboran en la Compañía a la fecha de la valoración actuarial.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

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 periodo 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.

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- US\$)**

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 protender al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan *netos en resultados*.

(3) Efectivo y equivalentes de efectivo

La cuenta se halla conformada por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	7.483	11.653
Bancos Nacionales	1.469.867	368.293
Bancos Extranjeros	1.407.460	1.007.814
Inversiones	2.080.192	3.700.001
US\$	<u>4.965.002</u>	<u>5.087.761</u>

(4) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	206.934	224.844
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(7.603)	(7.892)
	199.332	216.952
Cuentas por cobrar relacionadas	1.455.171	1.287.084
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	572.835	409.024
	<u>2.227.337</u>	<u>1.913.061</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- US\$)

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

(5) Inventarios

La cuenta de inventarios incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventario de materia prima	63,180	52,267
Inventario de suministros y materiales	30,850	37,865
	<u><u>94,030</u></u>	<u><u>90,133</u></u>

(6) Servicios y otros Pagos Anticipados

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Seguros Anticipados	37,717	39,412
Arrendos Anticipados	7,233	114,036
Anticipo a Proveedores	156,528	6,536
	<u><u>201,478</u></u>	<u><u>153,448</u></u>

(7) Activos por impuestos corrientes

Este rubro incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito Tributario (I.V.A)	161,507	82,004
Crédito Tributario Impuesto a la Renta	601,339	641,644
Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)	30,500	30,500
	<u><u>793,346</u></u>	<u><u>754,147</u></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- US\$)****(8) Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas**

Este rubro incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos no corrientes mantenidos para la venta	113.056	113.056

(9) Propiedad, planta y equipo

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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	316.597	305.936
(-)Depreciación Acumulada	(17.242.660)	(16.068.197)
Total propiedad y equipo, neto	<u>12.738.278</u>	<u>13.827.979</u>

(10) Activo intangible

Este rubro incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo Intangible	230.041	230.041
Otros Intangibles	121.718	121.718
(-) Amortización Acumulada	(185.340)	(157.572)

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 Estadounidenses- US\$)

Total Activo Intangible, neto	<u>166.419</u>	<u>194.187</u>
--------------------------------------	-----------------------	-----------------------

(11) Inversiones Permanentes

A continuación un detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inversiones asociadas (en otras compañías)		
<i>Centro Comercial El Condado S.A</i>	260.589	260.589
<i>Montelimar S.A</i>	250.412	250.412
<i>Landa Adquisition Landa Cia Ltda.</i>	270	270
<i>Nob Hill Club Turismo S.A</i>	17.134	17.134
<i>Inmodiumonte S.A</i>	699.647	699.647
<i>Central American Mall Corp.</i>	0	1.927.500
<i>Telsis Trading Group LLC</i>	3.527.500	0
 Otros activos no corrientes	 0	 500.000 (i)
	<u>4.755.551</u>	<u>3.655.551</u>

(12) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	921.405	454.187
Proveedores del exterior	4.366	5
Cuentas por pagar relacionadas	37.954	98.697
Cuentas por pagar no relacionadas	42.297	70.897
	<u>1.006.022</u>	<u>623.787</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 Estadounidenses- US\$)****(13) Obligaciones financieras a corto plazo**

El rubro obligaciones financieras corto plazo se halla conformado por:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones financieras	1.177.656	994.437
Sobregiros bancarios	<u>34.577</u>	<u>27.371</u>
	<u>1.212.232</u>	<u>1.021.808</u>

(14) Obligaciones corrientes

El rubro obligaciones corrientes incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Con la Administración Tributaria	210.342	136.668
Con el JESS	36.783	28.446
Por Beneficios de Ley a Empleados	138.604	165.507
Dividendos por Pagar	54.871	34.129
Impuesto a la Renta por Pagar	590.734	614.908
Participación Trabajadores por Pagar	<u>398.359</u>	<u>439.999</u>
	<u>1.429.693</u>	<u>1.419.657</u>

(15) Otros pasivos corrientes

Se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de Clientes	12.711	9.025
Ingresos Diferidos	475.637	532.351
Impuestos Diferidos	51.320	51.320
Provisiones	<u>85.091</u>	<u>166.542</u>
	<u>624.759</u>	<u>759.238</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 Estadounidenses- US\$)

(16) Cuentas por pagar largo plazo

La cuenta incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por pagar	0	71.527

(17) Obligaciones financieras largo plazo

Este rubro se encuentra conformado de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obligaciones financieras largo plazo	2.045.540	1.938.663

(18) Otros Pasivos No Corrientes

Este rubro incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación Patronal	538.827	388.584
Desahucio	150.630	117.988
Ingresos Diferidos L/P	531.734	715.985 (i)
Impuestos Diferidos L/P	667.159	718.479 (ii)
Anticipo de Clientes	408	42
	<u>1.888.758</u>	<u>1.941.078</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 Estadounidenses- US\$)

- (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 istas ubicados en el Centro Comercial. Dichos valores son 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

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- US\$)

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

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- US\$)**

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 período" 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 calificados en la Superintendencia de Compañías.

La compañía Centros Comercial del Ecuador tienes una pérdida actuarial de \$121.933,71, Optony \$302, Exetaste S.A \$262 y Contony \$ 434. Este valor se incluyó en la cuenta Otros Resultados Integrales de Propiedad, Planta y Equipo porque es la única cuenta que admite cambios positivos y negativos.

(20) Costos y Gastos**Costos**

Inventario Inicial de Materia Prima	57.882
Compras Netas Locales de Materia Prima	717.376
(-) Inventario Final de Materia Prima	(63.180)
Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones que constituyen materia del IESS	369.654
Beneficios Sociales, Indemnizaciones y Otras Remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	94.536
Aporte a la Seguridad Social (incluye fondos de reserva)	70.004
Mantenimiento y Reparaciones	92.948
Suministros, Materiales y Repuestos	32.343
Otros Costos de Producción	499.740

1.871.303

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 Estadounidenses- US\$)****Gastos**

Sueldos, Salarios y demás Remuneraciones que constituyen materia del IESS	861.755
Beneficios Sociales, Indemnizaciones y Otras Remuneraciones que no constituyen materia gravada del IESS	152.747
Aporte a la Seguridad Social (incluye fondos de reserva)	179.750
Jubilación Patronal y Desahucio	115.139
Mantenimiento y Reparaciones	1.582.277
Suministros, Materiales y Repuestos	84.186
Arrendamiento	142.476
Combustibles y Lubricantes	64.743
Transporte	20.693
Cuentas Incobrables	5.238
Seguros y Reaseguros (primas y cesiones)	134.611
Gastos de Gestión	27.860
Impuestos, Contribuciones y Otros	463.085
Gastos de Viaje	3.696
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo	1.139.830
Amortización Intangibles	27.967
Servicios Públicos	331.999
Promoción y Publicidad	419.435
Otros Gastos	968.845

TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	<u>6.726.333</u>
---	-------------------------

Comisiones Bancarias	64.335
Intereses Bancarios	231.659
Otros Gastos Financieros	944
Otros Gastos No Operacionales	4.981

TOTAL GASTOS FINANCIEROS Y NO OPERACIONALES	<u>301.919</u>
--	-----------------------

(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.

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- US\$)

(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.



*Elaborado por Ldo. CPA. Luis Vargas Monar
Centros Comerciales del Ecuador.*