

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(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, con fecha 02 de abril de 2015 la compañía reforma sus estatutos.

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.

**(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 2019, 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 la Norma Internacional de Información Financiera, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. 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.

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(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; los estados de resultados integrales; los estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

**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 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.

**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 considera 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 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

(hasta 90 días). 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.

**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.

**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 propiedad, planta y equipos, la Compañía después del reconocimiento inicial, dichas partidas 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.**

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - 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 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:

<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

**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 Subsidiarias**

Se consideran entidades subsidiarias a aquellas en las cuales la Compañía tiene una participación del 50% y más, la cual no constituye una participación en un negocio conjunto. Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones

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

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

relacionadas con la política financiera y operativa de la Compañía en la que se invierte, y que implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

**Inversiones en asociadas**

Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales la Compañía tiene una participación del 20% al 50%, la cual no constituye una participación en un negocio conjunto, pero sí tiene influencia significativa y 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 sobre estas políticas.

Y se consideran otras asociadas aquellas en las cuales la compañía tiene una participación menores al 20%, sobre estas asociadas la compañía no tiene influencia significativa.

**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.-**

Los 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 y no corriente.

**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.

## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

**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 imponderables 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.

**Impuestos diferidos.**- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

### **Beneficios a los empleados**

#### **Beneficios de corto plazo.-**

Corresponde principalmente a:

## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

- 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.
- 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 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 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.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**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 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se halla conformada por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	4.000,00	4.000,00
Bancos locales	292.291,92	33.515,07
Bancos extranjeros	1.683.763,75	1.683.850,56
Fideicomisos y encargos fiduciarios	95.649,01	12.188,19
Inversiones financieras	-	200.000,00
	<u>US\$ 2.075.704,68</u>	<u>2.263.553,82</u>

**(4) Inversiones (Otros Activos Financieros)**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se halla conformada por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
UBS AG.	1.031.163,00	1.006.594,00
Banco Internacional S.A.	-	900.000,00
Banco de Guayaquil S.A.	470.000,00	400.000,00
Mutualista Pichincha	300.000,00	-
	<u>US\$ 1.801.163,00</u>	<u>2.306.594,00</u>

**(5) Clientes**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta por cobrar no relacionada se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	444.170,64	335.567,99
(-) Provisión Cuentas Incobrables	(17.678,63)	(18.377,59)
	<u>US\$ 426.492,01</u>	<u>317.190,40</u>

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**(6) Cuentas por Cobrar Relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta por cobrar relacionada se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Exetaste Cía Ltda.	7.628,31	-
Land Acquisition Landa Cía Ltda.	34.228,62	34.228,62
Persador S.A.	141.906,00	127.048,02
Inmodiamante S.A.	1.272.770,43	1.272.770,43
Centro Comercial El Condado S.A.	377.963,65	377.963,65
Markpromotion Publicidad S.A.	-	875,00
Eccellenza S.A.	2.274.862,57	405.862,57
	<u>US\$ 4.109.359,58</u>	<u>2.218.748,29</u>

*Clasificación:*

Corriente	2.316.719,50	585.093,24
No corriente	1.792.640,08	1.633.655,05

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas por cobrar Compañías relacionadas no devengan intereses.

**(7) Cuentas por Cobrar No Relacionados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudores Varios	221.587,95	35.225,90
Empleados	11.597,55	27.936,35
	<u>US\$ 233.185,50</u>	<u>63.162,25</u>

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**(8) Pagos Anticipados**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro pagos anticipados se presenta como se detalla a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros Anticipados	US\$	53.423,49	41.518,86

**(9) Impuestos Corrientes**

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta presenta el siguiente detalle:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario IVA		54.173,25	44.825,47
Retenciones de IVA que le han efectuado		15.872,11	18.602,18
Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)		-	30.499,67
	US\$	<u><b>70.045,36</b></u>	<u><b>93.927,32</b></u>

**(10) Propiedad, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta presenta el siguiente detalle:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo o valuación		30.974.102,85	29.464.717,31
Depreciación acumulada y deterioro		(18.278.470,95)	(17.409.956,31)

*Clasificación:*

Terrenos		5.882.029,17	5.302.674,00
Edificaciones		5.882.906,53	5.742.264,49
Maquinaria y equipo		674.237,12	769.778,59
Muebles y enseres		230.348,22	214.830,68
Equipo de computación		26.110,86	25.213,24
<b>Total</b>		<u><b>12.695.631,90</b></u>	<u><b>12.054.761,00</b></u>

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

El movimiento de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

**(11) Inversiones Locales**

El detalle de las inversiones en subsidiarias, asociadas y otras asociadas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Markpromotion Publicidad S.A	99,88%	81.430,37	37.014,52
Complementos Empresariales Cornemp S.A.	98,00%	99.188,92	100.907,16
Exestaste Cia Ltda	50,00%	200,00	837,32
Tony Condado S.A. Contony	99,99%	9.999,00	10.000,00
Optony S.A.	99,90%	4.547,39	7.264,34
Persador S.A	50,00%	385.694,39	392.400,53
Land Adqusiton Land Cía Ltda	30,00%	270,00	270,00
Eccellenza S.A.	20,00%	2.726,20	51.987,20
Inmodiamante S.A.	19,33%	1.067.660,00	1.067.660,00
Montelimarholding S.A.	16,00%	185.039,29	185.039,29
Nob Hill Club Turismo S.A	10,00%	412,00	412,00
Centro Comercial El Condado	1,86%	1.879,00	1.879,00
Club de la Unión Quito	0,20%	1.891,84	-
		<b>US\$ <u>1.840.938,40</u></b>	<b><u>1.855.671,36</u></b>

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**(12) Inversión del Exterior**

El detalle de las inversiones en el exterior al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Telsis Trading Group LLC	US\$	3.941.520,00	3.941.520,00

**(13) Cuentas por pagar**

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales		268.402,39	260.455,63
Proveedores locales Diners		164.857,75	345.951,05
	US\$	<u>433.260,14</u>	<u>606.406,68</u>

**(14) Obligaciones Financieras**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el rubro obligaciones financieras se halla conformado por:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Internacional S.A		2.087.384,60	854.370,58
Banco del Austro S.A		-	336.754,33
Banco de la Producción S.A		251.173,74	
	US\$	<u>2.338.558,34</u>	<u>1.191.124,91</u>

*Clasificación:*

Corriente		744.576,13	926.374,34
No corriente		1.593.982,21	264.750,57

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(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) Provisiones**

Esta presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Superintendencia de		
Compañías	23.713,24	21.909,66
Municipio de Quito	36.907,38	32.539,15
Empresa Metropolitana de Agua Potable	2.487,59	1.849,20
Empresa Eléctrica Quito	13.098,07	19.287,10
Corporación Nacional de Telecomunicaciones	13,80	13,80
Navidad Marketing	304,23	7.076,87
Generales	13.846,60	3.025,90
Contribución Única Temporal SRI	20.597,88	23.698,86
US\$	<u><b>110.968,79</b></u>	<u><b>109.400,54</b></u>

**(16) Impuestos por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta Ejercicio Económico	63.017,83	242.798,55
IVA en Ventas	135.296,90	142.341,76
Retención en la Fuente IVA	22.603,69	17.761,89
Retención Impuesto a la Renta	9.913,36	10.283,52
Impuestos Diferidos	-	27.063,05
US\$	<u><b>230.831,78</b></u>	<u><b>440.248,77</b></u>

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**(17) Beneficios Empleados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Décimo tercer sueldo	5.966,89	6.436,29
Décimo cuarto sueldo	12.163,49	12.731,51
Provisión Vacaciones	<u>34.223,20</u>	<u>51.246,13</u>
	<b>52.353,58</b>	<b>70.413,93</b>
Participación Trabajadores por pagar	440.103,93	439.310,58
Obligaciones con el IESS	26.426,89	26.824,77
Total Beneficios al Personal por pagar	<u><b>518.884,40</b></u>	<u><b>536.549,28</b></u>

**(18) Ingresos Diferidos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos Diferidos C/P	759.488,20	672.341,68

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

**(19) Otras Cuentas por Pagar**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Dividendos por pagar	224.719,97	74.089,86
Cuentas por pagar diversas	113.166,16	125.643,84
Anticipo Clientes	7.880,98	8.851,44
	<b>US\$ 345.767,11</b>	<b>208.585,14</b>

**(20) Otros Pasivos Largo Plazo**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Provisión Jubilación Patronal	727.444,26	684.411,36
Provisión Desahucio	168.300,87	156.508,02
Impuestos Diferidos L/P	27.255,23	586.162,43
Ingresos Diferidos L/P	1.991.481,62	1.695.173,98
Contribución Única SRI	36.164,24	-
	<b>US\$ 2.950.646,22</b>	<b>3.122.255,79</b>

**(21) Patrimonio de los accionistas**

**Capital**

El capital social de la Compañía en el 2019 y 2018, está constituido por 300,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

**Reserva legal**

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

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

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.

**Resultados acumulados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008 y SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de 9 de septiembre de 2011; la Centros Comerciales del Ecuador C.A., ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el año 2011, producto de dicha adopción, ha implementado dicha normativa

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

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 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 2019 y 2018, la cuenta de patrimonio se conforma según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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
Otros Resultados Integrales (Ganancias actuariales)	(76.742,60)	(161.249,70)
Otros Superávit por Revaluación	4.696.690,77	4.137.783,57
Reservas de Capital	7.161.790,65	7.161.790,65
Resultados Acumulados por la aplicación de NIIF	368.293,34	368.293,34
Ganancias Acumuladas	3.409.501,05	2.921.992,33
Utilidad del Ejercicio	1.845.910,17	1.687.508,72
	<u>US\$ 19.559.058,94</u>	<u>18.269.734,47</u>

**(22) Ingresos**

Al 31 de diciembre de 2019, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

**Arriendos**

**6.070.022,76**

CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.

Notas a los Estados Financieros

AJ 31 de diciembre de 2019 y 2018

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

Locales	4.791.232,18	
Espacios (Ventas)	222.017,38	
Islas	858.068,62	
Valor Inicial (VIC)	48.031,00	
Valor de Extensión (VEC)	18.549,51	
Parqueaderos	132.124,07	
<b><u>Cuotas</u></b>		<b>2.530.388,98</b>
Mantenimiento Cuota Ordinarias	1.331.459,77	
Mantenimiento Cuota Estacionales	260.872,31	
Mantenimiento 0%	34.824,04	
Marketing Cuota Ordinarias	729.778,57	
Marketing Cuota Estacionales	173.454,29	
<b><u>Marketing</u></b>		<b>720.170,76</b>
Concesión Espacios (Marketing)	675.153,85	
Tarjeta Club Premia.	33.266,91	
Club Gastro	11.750,00	
<b><u>Ingresos Diferidos</u></b>		<b>662.532,80</b>
<b><u>Servicios Generales</u></b>		<b>501.227,27</b>
Derechos de Uso - Agua Potable	68.297,86	
Derecho de Uso - Luz Eléctrica	167.232,01	
Derecho de Uso - Telefónico	147,46	
Servicio de Fumigación	6.040,00	
Servicio de Gas	131.501,43	
Otros Servicios	79.371,01	
Multas	16.279,50	
Intereses	32.358,00	
<b><u>Otros Ingresos</u></b>		<b>118.800,03</b>
Ingresos Financieros	48.556,01	
Dividendos Percibidos	44.745,80	
Otros Ingresos	25.498,22	
Total Ingresos		<b>10.603.142,60</b>

(23) Gastos

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

**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

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

Al 31 de diciembre de 2019, esta cuenta se conforma según el siguiente detalle:

**Gastos beneficios a empleados**

Sueldos y Salarios	715.421,15
Horas Extras	127.033,97
Comisiones	17.190,31
Movilización y Transporte	5.435,61
Beneficios Sociales	142.992,36
Fondos de Reserva	68.794,00
Aporte Patronal	108.389,34
Jubilación Patronal	73.167,00
Bonificación Desahucio	15.828,00
Otros Beneficios	63.472,70
	<b><u>1.337.724,44</u></b>

**(24) Impuesto a la renta**

Para el año terminado al 31 de diciembre de 2019, 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Utilidad antes de participación trabajadores e impuesta a la renta</b>	<b>2.934.026,17</b>	<b>2.928.737,18</b>
Participación trabajadores	440.103,93	439.310,58
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	2.493.922,24	2.489.426,60
Gastos no deducibles	324.842,83	1.111.451,58
Otras deducciones	73.718,79	55.501,98
Dividendos	44.745,80	121.968,95
<b>Base gravada del impuesto a la renta</b>	<b>2.700.300,48</b>	<b>3.423.407,25</b>
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<b>675.075,12</b>	<b>855.851,81</b>
Impuesto Diferido	27.063,05	53.933,93
<b>Utilidad Líquida del Ejercicio</b>	<b>1.845.910,17</b>	<b>1.687.508,72</b>
Utilidades / Pérdidas actuariales	84.507,10	5.016,80
<b>Utilidad Integral del Ejercicio</b>	<b><u>1.930.417,27</u></b>	<b><u>1.682.491,92</u></b>

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**(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 2019, han sido aprobados por la gerencia el, 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: CPA. Luis Vargas 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 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

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

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 estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 Grupo 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.

## **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

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 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.

#### **Cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria**

Los cambios en las participaciones de propiedad del Grupo en una subsidiaria que no den lugar a la pérdida de control se contabilizan como transacciones de patrimonio. El importe en libros de las participaciones del Grupo y de las participaciones no controladoras se ajustan para reflejar los cambios en su participación relativa en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto por el cual se ajustaron las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el patrimonio y es atribuida a los propietarios de la controladora.

Cuando el Grupo pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida se reconoce en los resultados y se calcula como la diferencia entre (i) el agregado del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de la participación retenida y (ii) el importe en libros previo de los activos (incluyendo la plusvalía), y los pasivos de la subsidiaria y cualesquiera participaciones no controladoras. Los importes previamente reconocidos en otro resultado integral en relación con esa subsidiaria son registrados como si el Grupo hubiese vendido directamente los activos pertinentes (es decir, reclasificado al resultado del período o transferido a otra categoría de patrimonio como lo especifican/permiten las NIIF aplicables). El valor razonable de la inversión

## **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

retenida en la antigua subsidiaria, en la fecha en que se perdió el control, deberá considerarse como el valor razonable a efectos del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIC 39 o, cuando proceda, el costo del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

#### **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 período y se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

#### **Propiedades, planta y equipos.-**

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

## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

El costo de propiedades, planta 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 propiedad, planta y equipo después del reconocimiento inicial, dichas partidas 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.

**Método de depreciación y vidas útiles.-** El costo 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.

En caso de venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

### **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.y SUBSIDIARIAS

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- 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.

El Grupo 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.

#### **Obligaciones Financieras.-**

Los préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado utilizando tasas efectivas; 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 y no corriente. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

#### **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 del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% y 22% respectivamente,

## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

**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 el Grupo 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.
- 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 el Grupo 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

## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

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 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 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.

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.

## **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

### **Reconocimiento de ingresos y gastos.-**

El Grupo reconoce los ingresos de las siguientes fuentes principales que constituyen obligaciones de desempeño:

- Concesiones/ Arrendamiento para el uso de locales y espacio en el plano del Centro comercial Iñaquito.
- Administración, mantenimiento, conservación, y monitoreo de control interno del Centro comercial.
- Prestación de servicios de mercadeo y marketing en el Centro comercial Iñaquito.
- Derechos de uso por los servicios de agua potable, energía eléctrica, y teléfono, cuando los locales no tengan medidor propio.
- Cobro de multas por incumplimientos de condiciones contractuales.
- Presentación de obras de teatro
- Auspicios.
- Alquileres del teatro.

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. El Grupo reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente

Los gastos se registran al costo histórico, 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 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.-**

**CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS****Notas a los Estados Financieros Consolidados****Al 31 de diciembre de 2019 y 2018****(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

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.

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

La cuenta se halla conformada por:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cajas	4.500	4.500
Bancos extranjeros	1.695.325	447.288
Bancos locales	432.863	1.695.976
Inversiones temporales	-	200.000
Fideicomisos y encargos fiduciarios	95.649	12.188
Total	<u>2.228.337</u>	<u>2.359.952</u>

**(4) Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes locales	632.162	341.043
Provisión para cuentas dudosas	(17.679)	(18.378)
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Compañías relacionadas	3.959.825	2.090.825
Deudores varios	86.246	40.982
Seguros	55.206	43.124
Empleados	13.463	28.636
Total	<u>4.729.223</u>	<u>2.526.233</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3.078.489	1.019.625

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

No corriente	<u>1.650.734</u>	<u>1.506.607</u>
Total	<u><u>4.729.223</u></u>	<u><u>2.526.232</u></u>

**(5) Otros Activos Financieros**

Esta cuenta presenta el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
UBS AG.	1.031.163	1.006.594
Banco Internacional S.A.	-	900.000
Banco de Guayaquil S.A.	470.000	400.000
Mutualista Pichincha	300.000	
Total	<u><u>1.801.163</u></u>	<u><u>2.306.594</u></u>

**(6) Activos por impuestos corrientes**

Este rubro incluye:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario acumulado por IVA	118.164	117.196
Crédito Impuesto a la Renta	46.910	48.484
Impuesto a la salida de divisas	-	30.500
Total	<u><u>165.074</u></u>	<u><u>196.180</u></u>

**(7) Propiedad, planta y equipo**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de propiedad y equipo incluye:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo o valuación	31.944.016	30.427.572
Depreciación acumulada	<u>(18.289.791)</u>	<u>(17.417.224)</u>
Total	<u><u>13.654.225</u></u>	<u><u>13.010.348</u></u>

*Clasificación:*

Terrenos	6.832.770	6.253.415
Edificaciones	5.882.907	5.742.264

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

Maquinaria y equipo	674.239	769.779
Muebles y enseres	236.987	214.831
Equipo de computación	27.322	30.059
Total	<u>13.654.225</u>	<u>13.010.348</u>

**(8) Inversiones en Subsidiarias y Asociadas**

A continuación, un detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i><u>Centros Comerciales del Ecuador</u></i>		
Asociadas:		
Land Adquisition Land Cía. Ltda.	270	270
Eccellenza S.A.	<u>2.726</u>	<u>51.987</u>
	2.996	52.257
Otras Inversiones:		
Inmodiamante S.A.	1.067.660	1.067.660
Montelimarholding S.A.	185.039	185.039
Nob Hill Club Turismo S.A	412	412
Centro Comercial El Condado	1.879	1.879
Club de la Union Quito	1.892	<u>-</u>
	1.256.882	1.254.990
<i><u>Otras en el exterior</u></i>		
Telsis Trading Group LLC	3.941.520	3.941.520
<i><u>Persador</u></i>		
Nob Hill Turismo S.A.	3.950	3.950
<i><u>Complementos Empresariales Comemp</u></i>		
Markpromotion Publicidad S.A	<u>1</u>	<u>1</u>
Total Inversiones	<u><u>5.205.349</u></u>	<u><u>5.252.718</u></u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

**(9) Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar se conforman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	485.368	654.982
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Dividendos por pagar	224.72	74.09
Compañías relacionadas	146.218	135.593
Provisión Contribución Única	56.762 (i)	-
Otros	<u>161.158</u>	<u>155.431</u>
Total	<u><u>1.074.226</u></u>	<u><u>1.020.096</u></u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1.038.062	1.020.096
No corriente	<u>36.164 (i)</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>1.074.226</u></u>	<u><u>1.020.096</u></u>

(i) Pertenece a la provisión por Contribución única y temporal de Centros Comerciales del Ecuador C.A.

**(10) Obligaciones financieras**

El rubro obligaciones financieras esta conformado de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos otorgados por:		
Banco Internacional S.A.	2.087.385	854.371

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

Banco del Austro S.A.	-	336.754
Produbanco S.A	<u>251.174</u>	
<b>Total</b>	<u><u>2.338.558</u></u>	<u><u>1.191.125</u></u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	744.576	926.374
No corriente	<u>1.593.982</u>	<u>264.751</u>
<b>Total</b>	<u><u>2.338.558</u></u>	<u><u>1.191.125</u></u>

**(11) Obligaciones corrientes**

El rubro obligaciones corrientes incluye:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y Retenciones	157.901	163.469
Impuesto a la renta por pagar	63.018	242.799
Retenciones del impuesto a la renta por pagar	<u>9.913</u>	<u>12.427</u>
<b>Total</b>	<u><u>230.832</u></u>	<u><u>418.694</u></u>

**(12) Obligaciones acumuladas**

Se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación trabajadores	450.379	446.824
Beneficios sociales	55.613	71.632
IESS por pagar	<u>27.488</u>	<u>27.816</u>
<b>Total</b>	<u><u>533.480</u></u>	<u><u>546.272</u></u>

**(13) Ingresos Diferidos**

Se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
--	-------------	-------------

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

*Clasificación:*

Corriente	759.488	672.342
No corriente	<u>1.991.482</u>	<u>1.695.174</u>
Total	<u>2.750.970</u>	<u>2.367.516</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos diferidos se refieren a los valores recibidos por concepto de valores iniciales de concesión (VIC), valor de extensión de concesión (VEC), canon inicial de arrendamiento comercial (CIAC) y canon de extensión de arrendamiento (CEAC) 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.

**(14) Impuestos diferidos**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 presenta el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	-	27.063
No corriente	<u>27.255</u>	<u>586.162</u>
Total	<u>27.255</u>	<u>613.225</u>

**(1)** Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de impuestos diferidos se compone por los efectos de la revalorización de edificios reconocido en años anteriores y por los efectos de la declaración provisiones de obligaciones por beneficios.

**(15) Obligaciones por beneficios definidos**

Este rubro incluye:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	727.444	684.411
Bonificación por desahucio	<u>168.301</u>	<u>156.508</u>
Total	<u>895.745</u>	<u>840.919</u>

**(16) Patrimonio**

## **CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

#### **Capital Social**

El capital social de Centros Comerciales del Ecuador C.A y Subsidiarias en el 2019 y 2018, está constituido por 300,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

#### **Reserva Legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### **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.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008 y SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de 9 de septiembre de 2011; la Centros Comerciales del Ecuador C.A., ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en el año 2011, producto de dicha adopción, ha implementado dicha normativa internacional para su año de transición (2010) y para aquellos saldos presentados al inicio de su periodo de transición (1 de enero de 2010).

#### **Resultados acumulados**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 reliquidación 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

## CENTROS COMERCIALES DEL ECUADOR C.A.y SUBSIDIARIAS

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

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 calificados en la Superintendencia de Compañías.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital social	300.000	300.000
Reserva legal	155.729	155.729
Reserva facultativa	1.697.886	1.697.886
Reservas de capital	7.161.791	7.161.791
Superávit por valuación de activos	<u>4.640.690</u>	<u>4.137.784</u>
	13.956.096	13.453.190

#### Resultados acumulados

Utilidades retenidas	3.359.438	2.844.610
Resultado integral del año	1.866.073	1.595.066
Por adopción de NIIF	<u>368.293</u>	<u>368.293</u>
Total	5.593.804	4.807.969

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)

Participación No Controlada	382.405	393.018
<b>PATRIMONIO</b>	<b>19.932.305</b>	<b>18.654.177</b>

**(17) Ingresos**

Esta cuenta presenta el siguiente detalle:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Concesiones	6.716.205	6.346.880
Mantenimiento	1.627.156	1.583.063
Marketing	948.250	907.096
Otros Servicios	1.449.294	1.354.428
Servicios	<u>395.499</u>	<u>378.853</u>
Total	<u>11.136.404</u>	<u>10.570.320</u>

**(18) Gastos Ordinarios**

Esta cuenta presenta el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Sueldos y Beneficios</i>	1.631.546	1.564.833
<i>Mantenimiento</i>	1.725.046	1.705.788
<i>Honorarios y Servicios</i>	1.708.487	1.472.807
<i>Mercadeo</i>	450.165	413.929
<i>Agua, Luz y Teléfono</i>	365.149	713.396
<i>Impuestos Municipales y Otros</i>	674.095	669.417
<i>Depreciación de Activos Fijos</i>	872.567	845.787
<i>Gastos Generales</i>	<u>518.191</u>	<u>691.486</u>
<i>Total</i>	<u>7.945.246</u>	<u>8.077.443</u>

**(19) Eventos subsecuentes**

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados**

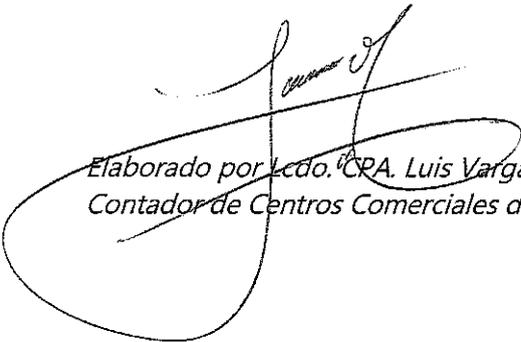
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**

**(Expresados en dólares de los Estadounidenses- US\$)**

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.

**(20) Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia del Grupo en **marzo de 2020** y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia del Grupo, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



*Elaborado por Lcdo. CPA. Luis Vargas Monar  
Contador de Centros Comerciales del Ecuador C.A.*