

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 03.M.DIC.0040 del 6 de febrero del 2003, y se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad Machala, con fecha 14 de abril del 2003. Su actividad económica es desarrollada en la calle Bolívar No. 715 entre Junín y Juan Montalvo, de la ciudad de Machala, provincia de El Oro.

El objeto social de la Compañía es dedicarse al alquiler de bienes inmuebles.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Gerencia General y la Junta General de Accionistas, con fecha 10 de marzo del 2017.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

(Continúa)

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017, de las cuales, existirá un impacto con referencia a la revaluación de las Propiedades y Equipos, cuyo efecto será adoptado de forma anticipada para el ejercicio que terminará al 31 de diciembre del 2016.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

El efectivo, comprende los valores en caja y saldos en bancos, el cuas es de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “compromisos de préstamos al costo menos deterioro”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

(Continúa)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría “compromisos de préstamos al costo menos deterioro”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Compromisos de préstamos al costo menos deterioro

Representados en el estado de situación financiera como Cuentas por Pagar Relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del pasivo; siempre que el pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Compromisos de préstamos al costo menos deterioro

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo menos deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuenta por Pagar Relacionada: Son obligaciones de pago por la prestación de servicios administrativos y operativos en relación de dependencia por parte de los Accionistas, los cuales han sido negociados para ser cancelados en el largo plazo.

2.5.3 Baja de pasivos financieros

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses efectuados por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

(Continúa)

2.7 Propiedades, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo atribuido, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, un terreno y su edificación.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades y equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificación	20 años
-------------	---------

2.8 Deterioro de activos no financieros (Propiedades, neto)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen indicadores de deterioro que afecten al importe recuperable de las propiedades.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(Continúa)

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos cuando el servicio se ha prestado o se ha devengado.

2.12 Gastos

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, liquidez y crédito. La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

(Continúa)

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.2 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

La Compañía no presente riesgo sobre el valor razonable por tipo de interés, en vista que no existen endeudamientos a tasas fijas o variables.

3.3 Riesgo de crédito

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

3.4 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2016 y 2015, ha sido de su operación y recursos suministrados por parte relacionadas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.5 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración el horizonte de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 5 años) y largo (más de 5 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Vida útil de Propiedades

La Administración, en función de su experiencia, ha determinado la vida útil de sus Propiedades sujetas a depreciación de acuerdo a su vida útil acumulado y al mercado.

5. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Efectivo	1.918,32	472.04
Sobregiro bancario	(4.519,03)	
	<u>(2.600,71)</u>	<u>472.04</u>

6. PROPIEDADES, NETA

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2014			
Costo	72.450,00	11.328,00	83.778,00
Depreciación acumulada	-	(1.699,20)	(1.699,20)
Valor en libros	<u>72.450,00</u>	<u>9.628,80</u>	<u>82.078,80</u>
Movimiento 2014			
Depreciación	-	(566,40)	(566,40)
Al 31 de diciembre del 2014			
Costo	72.450,00	11.328,00	83.778,00
Depreciación acumulada	-	(2.265,60)	(2.265,60)
Valor en libros	<u>72.450,00</u>	<u>9.062,40</u>	<u>81.512,40</u>
Movimiento 2015			
Depreciación	-	(566,40)	(566,40)
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo			

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	72.450,00	11.328,00	83.778,00
Depreciación acumulada	-	(2.832,00)	(2.832,00)
Valor en libros	<u>72.450,00</u>	<u>8.496,00</u>	<u>80.946,00</u>

Movimiento 2016

Depreciación	-	(566,40)	(566,40)
--------------	---	----------	----------

Al 31 de diciembre del 2016

Costo	72.450,00	11.328,00	83.778,00
Depreciación acumulada		(3.398,40)	(3.398,40)
Valor en libros	<u>72.450,00</u>	<u>7.929,60</u>	<u>80.379,60</u>

7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Corresponde a las remuneraciones de los Accionistas por sus actividades en la Compañía, las cuales no han sido canceladas en su totalidad y se han negociado para que sean canceladas a largo plazo.

8. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2012 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta corriente (Anticipo de Impuesto a la Renta)	472,07	903,73
Impuesto a la renta diferido	(124,61)	(124,61)
	<u>347,46</u>	<u>779,12</u>
	<u>2015</u>	<u>2014</u>

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido

Edificación	7.929,60	8.496,00
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Saldo por activos por impuesto diferido	<u>1.744,51</u>	<u>1.869,12</u>

9. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, comprende 12.400 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus Accionistas personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

10. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no ha sido necesario incrementar la reserva legal.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

Resultados acumulados NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas "NIIF para PyMEs" 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 deudor solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

- Sección 10 de las NIIF para PyMEs: Reclassificaciones y ajustes por Errores Contables

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Composición

Saldo al 1 de enero del 2011 del patrimonio neto, bajo NEC	112.316,03
Costo atribuido de Terreno	(6.202,00)
Costo atribuido de Edificación	11.328,00
Baja de propiedades y equipos, neto	(13.689,35)
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones	(80.568,95)
Saldo al 1 de enero del 2011 del patrimonio neto, bajo NIIF para PyMEs	<u>23.183,73</u>

Durante la implementación de las NIIF para PyMEs, se había realizado una baja de cuentas por cobrar relacionadas por aproximadamente US\$32.196, la cual ha sido corregida y compensada con las cuentas por pagar Accionistas, en vista que estos últimos asumieron esta pérdida por incobrabilidad por ser Relacionados.

Mediante Acta de Junta de Accionista, celebrada el 2 de diciembre del 2016, se procedió a rectificar los estados financieros ante los Entes de Control, y registrar correctamente los ajustes por la Adopción por Primera vez de las NIIF para PyMEs.

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios a empleados	22.386,42	21.712,39
Honorarios profesionales	2.179,39	2.177,42
Depreciación	566,40	566,40
Mantenimiento	-	-
	<u>25.132,21</u>	<u>24.456,21</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

(Continúa)

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

13. ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CIA. LTDA.

(Continúa)

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias			
Alquiler de inmuebles		23.838,00	17.855,71
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	11	(25.132,21)	(24.456,21)
Utilidad antes del Impuesto a las ganancias		(1.294,21)	(6.600,50)
Impuesto a las ganancias	8	(347,46)	(779,12)
Resultado integral del año		(1.641,67)	(7.379,62)

(Continúa)

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CÍA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
(Expresados en dólares de E.U.A.)

CENTRO COMERCIAL LA FERIA CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Reserva legal	Resultado acumulado NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2014	12.400,00	2.790,39	(8.563,35)	5.758,62	12.385,66
Resultado integral del año	-	-	-	(7.379,62)	(7.379,62)
Saldos a diciembre 31, 2014	12.400,00	2.790,39	(8.563,35)	(1.621,00)	5.006,04
Resultado integral del año	-	-	-	(1.641,67)	(1.641,67)
Saldos a diciembre 31, 2015	12.400,00	2.790,39	(8.563,35)	(3.262,67)	3.364,37

Ing. Glenda Sanchez
Reg. 7769