

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

### **1. CONSTITUCIÓN**

Centro Comercial Mayorista Cencomay Cía. Ltda.- La Compañía fue constituida en Cuenca el 8 de abril de 2008 en la Ciudad de Cuenca - Ecuador. Su actividad principal constituye la compraventa, permuta, administración, arrendamiento de bienes inmuebles y más actividades relacionadas con la gestión inmobiliaria.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

#### **Presentación**

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF’s, en cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

La emisión de los estados financieros han sido autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía.

#### **Moneda de Presentación**

Los estados financieros se encuentran expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) moneda adoptada por la República del Ecuador.

#### **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Formado por los activos financieros líquidos, depósitos en inversiones líquidas, que se puedan transformar rápidamente en efectivo.

#### **Existencias**

Están valorados al costo promedio de adquisición que no exceden el valor neto de realización. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las existencias se contabilizan a su costo de adquisición o a su valor neto de realización, si éste es inferior. Este costo incluye así mismo otros costos relacionados.

El valor neto de realización representa el precio estimado de venta en el curso normal de las actividades, menos los costos estimados para la realización de la misma y otros gastos de venta.

### **Propiedad, Planta, Equipo e Instalaciones**

Las partidas de propiedad, planta, equipo e instalaciones son contabilizados a su costo de adquisición y valorizados a su costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por su deterioro.

A diciembre de 2011 los activos de la compañías fueron revalorizados por un perito independiente con base al valor razonable ha esa fecha.

La depreciación de la propiedad, planta y equipo de la compañía se reconoce en los resultados y es calculado de acuerdo con el método de línea recta con base en la vida útil de estimada, de acuerdo con el siguiente detalle: edificios 30 años, muebles enseres y equipos de oficina 10 años y vehículo 5 años.

### **Beneficios a los Empleados**

Las obligaciones con los empleados son reconocidos como gastos mientras el beneficio es devengado por los empleados.

### **Ingreso por Ventas**

Los ingresos provenientes de las ventas por los servicios de las actividades ordinarias son reconocidos a su valor razonable de la contraprestación del servicio prestado.

### **Reconocimiento de Costos y Gastos**

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados integrales usando el método del devengado por el valor histórico de los bienes o servicios adquiridos o consumidos durante el período esto se realiza de manera independiente a la fecha en la que la cancelación sea efectuada.

### **Impuesto a la Renta**

El gasto por el impuesto a la renta está compuesto por el 22% dispuesto para sociedades sobre las utilidades gravables.

### **Participación a Trabajadores**

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la compañía distribuye entre sus empleados el 15% de utilidades antes del pago de impuestos.

## **3. EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

El efectivo y sus equivalentes están conformados de acuerdo con el siguiente detalle:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Caja	40,90	100,00
Bancos	56.173,82	109.739,31
	<b>56.214,72</b>	<b>109.839,31</b>

#### 4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y los documentos por cobrar de la Compañía se encuentran compuestas de acuerdo con el siguiente cuadro:

	2016	2015
Deudores por Arriendo	69.393,39	23.538,12
Préstamo Anticipos Empleados	0,00	18.900,00
Anticipos por Contratos	0,00	3.000,00
Deudores Varios	3.155,34	1.080,00
<b>Total</b>	<b>72.548,73</b>	<b>46.518,12</b>

La antigüedad de cartera de las cuentas y documentos por cobrar de los períodos 2016 y 2015 se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

	2016	2015
Créditos por Vencer	44.967,64	0,00
Vencimientos Hasta a 15 Días	60,00	193,97
Vencimientos Entre 16 y 30 Días	12.845,00	13.988,80
Vencimientos Entre 31 y 60 Días	4.695,00	992,53
Vencimientos Mayores a 60 Días	6.825,72	8.362,82
<b>Total</b>	<b>69.393,36</b>	<b>23.538,12</b>

#### 5. PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de los pagos realizados por anticipados es de acuerdo con el detalle presentado a continuación:

	2016	2015
Seguros Anticipados Netos	0,00	528,92
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta	46.918,78	46.333,70
Impuesto a la Renta	2.598,56	5.281,46
Crédito Tributario IVA	17.077,19	0,00
Anticipo Impuesto a la Renta	0,00	4.730,88
<b>Total</b>	<b>66.594,53</b>	<b>56.874,96</b>

#### 6. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar con relacionados está de acuerdo con el siguiente detalle presentado:

	2016	2015
José Ugalde Jerves Cía. Ltda.	595.000,00	575.000,00
Hotel Presidente S.A.	162.000,00	150.000,00
Todo Servicio Cía. Ltda.	0,00	40.000,00
<b>Total</b>	<b>757.000,00</b>	<b>765.000,00</b>

## 7. BIENES, MUEBLES E INMUEBLES

El detalle de los bienes muebles de la compañía durante los períodos 2016 y 2015 está conformado de acuerdo con el siguiente detalle:

Cuenta	31-dic-15	Adiciones	31-dic-16
Terrenos	3.879.770,66	0,00	3.879.770,66
Edificios	3.296.764,71	0,00	3.296.764,71
Muebles y Enseres	2.612,70	720,45	3.333,15
Vehículos	27.852,09	0,00	27.852,09
<b>Total Activos</b>	<b>7.207.000,16</b>	<b>720,45</b>	<b>7.207.720,61</b>
Dep. Acum. Edificios	-246.419,69	-65.934,24	-312.353,93
Dep. Acum. Muebles y Enseres	-915,51	-299,88	-1.215,39
Dep. Acum. Vehículos	-27.388,54	-462,55	-27.851,09
<b>Dep. Acum. Total</b>	<b>-274.723,74</b>	<b>-66.696,67</b>	<b>-341.420,41</b>
<b>Total Activos Fijos Netos</b>	<b>6.932.276,42</b>	<b>-65.976,22</b>	<b>6.866.300,20</b>

Cuenta	31-dic-14	Adiciones	31-dic-15
Terrenos	3.879.770,66	0,00	3.879.770,66
Edificios	3.296.764,71	0,00	3.296.764,71
Muebles y Enseres	2.393,70	219,00	2.612,70
Vehículos	27.852,09	0,00	27.852,09
<b>Total Activos</b>	<b>7.206.781,16</b>	<b>219,00</b>	<b>7.207.000,16</b>
Dep. Acum. Edificios	-180.485,45	-65.934,24	-246.419,69
Dep. Acum. Muebles y Enseres	-667,51	-248,00	-915,51
Dep. Acum. Vehículos	-21.817,90	-5.570,64	-27.388,54
<b>Dep. Acum. Total</b>	<b>-202.970,86</b>	<b>-71.752,88</b>	<b>-274.723,74</b>
<b>Total Activos Fijos Netos</b>	<b>7.003.810,30</b>	<b>-71.533,88</b>	<b>6.932.276,42</b>

## 8. ACREEDORES VARIOS

Un resumen de la cuenta proveedores para los períodos 2016 y 2015, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sr. José Ugalde Jerves	105.063	105.000
Deposito Garantía por Arriendos	70.450	68.820
Ugalde Dávalos Lorena	0	7.583
Ugalde Dávalos Alexandra	0	6.083
José Ugalde Jerves Cía. Ltda.	228	0
Varios	2.225	0
<b>Total</b>	<b><u>177.966</u></b>	<b><u>187.486</u></b>

## 9. OBLIGACIONES PATRONALES

Las obligaciones devengadas y pendientes de pago de la compañía con corte al de 31 de diciembre de 2016 y 2015 son de acuerdo con el siguiente detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Décimo Tercer Sueldo	666,68	666,70
Décimo Cuarto Sueldo	610,00	590,00
Vacaciones	2.166,66	1.166,64
<b>Total</b>	<b><u>3.443,34</u></b>	<b><u>2.423,34</u></b>

## 10. DESAHUCIO Y JUBILACIÓN PATRONAL

Las provisiones correspondientes a desahucio y jubilación patronal para los empleados de la Compañía tienen el siguiente detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación Patronal	6.996,00	6.875,00
Desahucio	2.408,00	2.290,00
<b>Total Provisiones</b>	<b><u>9.404,00</u></b>	<b><u>9.165,00</u></b>

## 11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañías para los períodos 2016 y 2015 está compuesto por USD 3.950.847 y está conformado por participaciones ordinarias nominativas de USD 1,00 cada una.

## 12. APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al, 31 de diciembre de 2016 los aportes a futuras capitalizaciones suman US\$ 309.868,27 de acuerdo con el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de fecha 29 de agosto de 2016 donde se autoriza el traslado de las cuentas

pendientes de cancelar al señor José Ugalde Jerves para aportes a futuras capitalizaciones.

### 13. RESERVAS

Las reservas de la Compañía para los períodos 2016 y 2015 es de 2.746.189,00 y 2.740.658,00 respectivamente y se forma con el 5% de las utilidades netas anuales de acuerdo con lo establecido por la Ley de Compañías, hasta que por lo menos la reserva alcance el 20% del capital social suscrito y pagado.

### 14. VENTAS

Las ventas originadas en los arriendos de los inmuebles de la Compañía se acumulan de acuerdo con el siguiente detalle:

	2016	2015
Tarifa 12%	622.852,53	614.176,46
Tarifa 0%	29.243,40	0,00
Otros	1.194,36	1.820,09
<b>Total</b>	<b>653.290,29</b>	<b>615.996,55</b>

### 15. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación se conforman principalmente por el mantenimiento dado a los inmuebles puestos en arriendo y se clasificación de acuerdo con el siguiente detalle:

	2016	2015
Mantenimiento A. Comunales El Jardín	138,51	
Mantenimiento y Adecuaciones CCMA.	11.838,98	
Mantenimiento A. Comunales Edif. Lincoln	2.014,84	17.002,53
Mantenimiento y Adecuac. Software	733,88	
Mantenimiento y Adec. Edificio Rex	140,00	
Mantenimiento y Reparac. Equipo	25,00	499,14
Depreciaciones	64.766,71	69.822,92
Seguros	3.084,96	2.102,60
Mantenimiento y Reparac. Muebles	44,74	0,00
Dep. Act. Revalorizados no deducibles	1.929,96	1.929,93
Mantenimiento Y Rep. Xerox Phaser	89,37	0,00
	<b>84.806,95</b>	<b>91.357,12</b>

## 16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Los gastos del área administrativa y ventas se acumulan de acuerdo con el detalle que presentamos a continuación:

	2015	2016
Sueldos y Salarios	88.000,00	93.000,00
Décimo Tercer Sueldo	7.333,36	7.999,98
Décimo Cuarto Sueldo	1.191,65	1.484,00
Fondos de Reserva	6.000,00	7.331,47
Vacaciones	3.666,64	4.000,02
Aporte Patronal	10.692,00	11.664,00
Honorarios Profesionales	46.690,00	37.147,60
Servicios Prestados	49.380,00	217.453,90
Viáticos y movilizaciones	390,80	15.943,35
Suministros y Útiles de Oficina	854,51	745,70
Agua	362,47	3.163,60
Luz	3.803,02	3.433,76
Teléfono	1.013,06	384,27
Impuestos, Cuotas y Contribuciones	97.457,00	94.712,67
Publicidad y Propaganda	39,00	0,00
Obsequios y Donaciones	309,39	1.920,77
Combustibles y Lubricantes	1.398,71	2.210,58
Mantenimiento y Reparación	2.140,47	2.566,34
Seguros	13.779,72	15.788,25
Gastos Notarios	1.279,75	1.816,98
Servicios Bancarios	119,33	226,93
Desahucio	1.176,00	118,00
Gastos no Deducibles	4.946,96	5.281,71
Gastos Varios	0,05	3.371,69
	<b>342.023,89</b>	<b>531.765,57</b>



Sr. José Ugalde Jerves.  
GERENTE GENERAL



C.P.A. Diana Almache  
CONTADORA GENERAL