

# **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**

**Estados Financieros**  
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

## **CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes  
Estados de Situación Financiera  
Estados de Resultados Integrales  
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto  
Estados de Flujos de Efectivo  
Resumen de las Principales Políticas Contables  
Notas a los Estados Financieros



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de  
CCCH Centro Comercial los Chillos S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CCCH Centro Comercial los Chillos S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestras auditorías proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CCCH Centro Comercial los Chillos S.A., al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Otros requerimientos legales y reglamentarios**

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestra opinión sobre el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emiten por separado.

*BDO Ecuador.*

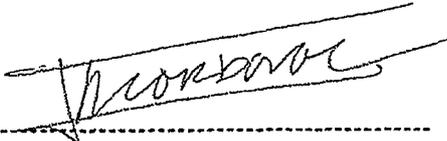
Marzo 11, 2016  
RNAE No. 193  
Quito, Ecuador

*Guillermo Rodríguez C.*

Guillermo Rodríguez - Socio

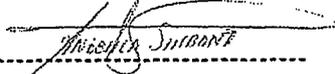
**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5	883	1,273
Inversiones corrientes	6	1,616	1,600
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionados	13	30	225
Gastos pagados por anticipado		56	48
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,585</b>	<b>3,146</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	7	28,201	28,954
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>28,201</b>	<b>28,954</b>
<b>Total activos</b>		<b>30,786</b>	<b>32,100</b>


---

**Gral. Ángel Córdova**  
Gerente General

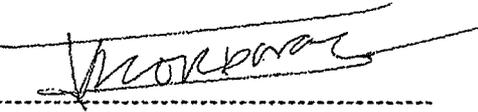

---

**CPA. Angélica Simbaña**  
Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

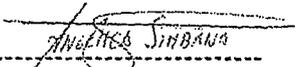
**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
(Expresados en miles de dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Pasivos por impuestos corrientes	8	691	616
Pasivos por ingresos diferidos	9	1,374	1,608
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2,065</b>	<b>2,224</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Pasivos por ingresos diferidos	9	6,841	8,094
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>6,841</b>	<b>8,094</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>8,906</b>	<b>10,318</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	10	500	500
Reserva legal	11	250	250
Resultados acumulados	12	21,130	21,032
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>21,880</b>	<b>21,782</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>		<b>30,786</b>	<b>32,100</b>


---

**Gral. Ángel Córdoba**  
Gerente General

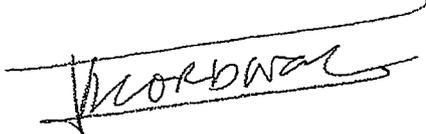

---

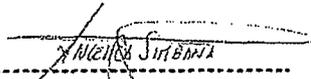
**CPA. Angélica Simbaña**  
Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
 (Expresados en miles de dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Ingresos por actividades ordinarias:</b>			
Ingresos por concesión de locales	14	1,600	1,616
Ingresos por primas	15	3,395	3,199
Otros ingresos		41	68
		<u>5,036</u>	<u>4,883</u>
<b>Gastos:</b>			
Gastos por depreciación		(753)	(798)
Contribuciones e impuestos		(158)	(152)
Honorarios profesionales		(102)	(105)
Otros gastos de administración		(69)	(83)
		<u>(1,082)</u>	<u>(1,138)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>3,954</b>	<b>3,745</b>
Gasto por impuesto a la renta corriente	8	(949)	(838)
		<u>3,005</u>	<u>2,907</u>
<b>Utilidad del año y resultado integral del año</b>		<b>3,005</b>	<b>2,907</b>

  
 -----  
 Gral. Ángel Córdoba  
 Gerente General

  
 -----  
 CPA. Angélica Simbaña  
 Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 (Expresados en miles de dólares)

	Resultados acumulados					Total patrimonio neto
	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Provenientes de la adopción de las NIIF	Utilidad del año	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2013</b>	500	250	2,906	15,219	2,231	20,356
Transferencia a utilidades retenidas	-	-	2,231	-	(2,231)	-
Dividendos declarados	-	-	(2,231)	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	2,907	(2,231)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	500	250	2,906	15,219	2,907	21,032
Transferencia a utilidades retenidas	-	-	2,907	-	(2,907)	-
Dividendos declarados (Nota 12)	-	-	(2,907)	-	-	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	3,005	(2,907)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	500	250	2,906	15,219	3,005	21,130
						21,880

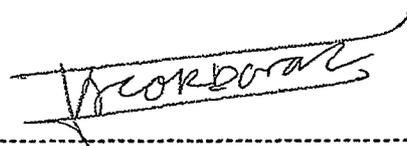
*Proberta*

Gral. Ángel Córdova  
Gerente General

*Angélica Simbaña*  
CPA. Angélica Simbaña  
Contador General

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
(Expresados en miles de dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y relacionadas	3,690	3,259
Efectivo pagado a proveedores	(345)	(833)
Otros ingresos	41	47
Impuesto a la renta	(853)	(657)
	<u>2,533</u>	<u>1,816</u>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		
	<u>2,533</u>	<u>1,816</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Incremento (disminución) de inversiones corrientes	(16)	200
	<u>(16)</u>	<u>200</u>
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión</b>		
	<u>(16)</u>	<u>200</u>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados a los accionistas	(2,907)	(2,231)
	<u>(2,907)</u>	<u>(2,231)</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		
	<u>(2,907)</u>	<u>(2,231)</u>
Disminución neta de efectivo	(390)	(215)
Efectivo al inicio del año	1,273	1,488
	<u>883</u>	<u>1,273</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u>883</u>	<u>1,273</u>



Gral. Ángel Córdoba  
Gerente General



CPA. Angélica Simbaña  
Contador General

Ver políticas contables y notas  
a los estados financieros

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad.  
CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

RUC de la entidad.  
1791914449001

Domicilio de la entidad.  
Av. General Rumiñahui S/N e Isla Santa Clara

Forma legal de la entidad.  
Sociedad Anónima.

País de incorporación de la entidad.  
Ecuador.

#### Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.

CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. (en adelante "la Compañía"), fue constituida según escritura pública en octubre de 2003, en la ciudad de Quito, Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de diciembre del 2003.

Su objeto social principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de este objetivo, podrá efectuar toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas.

La Compañía es propietaria del Centro Comercial San Luis Shopping ubicado en Av. Gral. Rumiñahui, Cda. San Luis, Sangolquí, Provincia de Pichincha.

### 2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

#### 2.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

### 2.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

### 2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 - "Arrendamientos" (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

### NIIF 9 "Instrumentos financieros".

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 "Instrumentos Financieros", reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

### NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

### NIIF 16 "Arrendamientos".

Esta norma reemplaza a la NIC 17 "Arrendamientos" la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

*(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

**CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.**  
**Resumen de las Principales Políticas Contables**  
**(Expresadas en dólares)**

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 "Impuesto a las ganancias" (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 - "Estados financieros consolidados" y NIC 28 - "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB (*)
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016 (*)

**NIC 1 "Presentación de estados financieros".**

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

### NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

*(\*) Estas Enmiendas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - "Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas"	01-Ene-2016 (*)
NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar"	01-Ene-2016
NIC 19 - "Beneficios a los Empleados"	01-Ene-2016 (*)
NIC 34 - "Información Financiera Intermedia"	01-Ene-2016 (*)

### NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar".

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

*(\*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

La Administración de la Compañía no adoptó anticipadamente ninguna de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía; actualmente se encuentra evaluando la aplicación de los cambios citados y sus posibles impactos, y considera que su adopción, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

#### 2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas 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.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

### 2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

### 2.6. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

### 2.7. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición. La Compañía mantiene inversiones hasta el vencimiento, las cuales representan activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

### 2.8. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

### 2.9. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

### 2.10. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

### 2.11. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registran las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	35 años	15%
Maquinarias y Equipos	10 y 15 años	25 y 31%

### 2.12. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

### 2.13. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

### 2.14. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

### 2.15. Ingresos diferidos.

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial Los Chillos, denominados Valor Único de Concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato (Nota 16 numeral b). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.16. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

### 2.17. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Ingresos por Concesiones.- corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso del Centro Comercial San Luis Shopping, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. (Ver Notas 15 y 17). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por Primas.- mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, (Nota 16 literal a) esta asume la explotación y operación comercial del Centro Comercial San Luis Shopping, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Sobre todos los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas, Prima Mínima Garantizada o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del presente Contrato se facturará de la siguiente manera: a) El 20% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VMC's y PMI's sea de más de US\$3,000,000; b) El 18% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VMC's y PMI's sea de menos de US\$3,000,000.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

- Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, antes de impuestos, sobre el total del valor de facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA.

Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Rendimientos financieros.- en este grupo contable se registran los intereses ganados por inversiones en pólizas de acumulación a corto plazo. Se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

### 2.18. Gastos.

Se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función.

### 2.19. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### 2.20. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

### 2.21. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

## 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

### Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida ocasionada por incumplimiento. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente.

### Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de Valores Iniciales de Concesión VIC y Valores Únicos de Concesión VUC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión. La Compañía no mantiene obligaciones asociadas con pasivos financieros.

### Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado. A la presente fecha, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. A la presente fecha, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

A la presente fecha, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por deterioro de inversiones corrientes.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales de Propiedades de Inversión.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en dólares)

---

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

---

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Efectivo		-	210
Banco local - Banco de la Producción S.A.	(1)	875	1,055
Banco del exterior - JP Morgan		8	8
		<u>883</u>	<u>1,273</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representa saldo en cuenta corriente que no genera intereses y no tiene restricciones para su uso.

### 6. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco de la Producción S.A. Produbanco:</u>			
Inversión con vencimiento en enero del 2015, con tasa de interés anual del 5.75%.		-	500
<u>Banco de la Producción S.A. Produbanco:</u>			
Inversiones con vencimiento en febrero de 2015, con tasa de interés anual del 5.75%.		-	1,100
<u>Banco de la Producción S.A. Produbanco:</u>			
Inversiones con vencimiento en febrero de 2016, con tasa de interés anual del 6.12% y 4.58%		1,616	-
	(1)	<u>1,616</u>	<u>1,600</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, neto:</u>		
Terrenos	4,373	4,373
Edificios	22,993	23,645
Componentes - maquinarias y equipos	835	936
	<u>28,201</u>	<u>28,954</u>
<u>Propiedades de inversión, costo:</u>		
Terrenos	4,373	4,373
Edificios	26,908	26,908
Componentes - maquinarias y equipos	1,662	1,662
	<u>32,943</u>	<u>32,943</u>
<u>Propiedades de inversión, depreciación acumulada:</u>		
Edificios	(3,915)	(3,263)
Componentes - maquinarias y equipos	(827)	(726)
	<u>(4,742)</u>	<u>(3,989)</u>
	<u>28,201</u>	<u>28,954</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Total
<u>Diciembre 31, 2015:</u>				
Saldo inicial	4,373	23,645	936	28,954
Depreciación	-	(652)	(101)	(753)
Saldo final	<u>4,373</u>	<u>22,993</u>	<u>835</u>	<u>28,201</u>
<u>Diciembre 31, 2014:</u>				
Saldo inicial	4,373	24,298	1,081	29,752
Depreciación	-	(653)	(145)	(798)
Saldo final	<u>4,373</u>	<u>23,645</u>	<u>936</u>	<u>28,954</u>

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

### Valor razonable de propiedades de inversión.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo, que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$37,477 mil, monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

### Técnicas de valoración utilizados para obtener el Nivel 2 de valores razonables.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

## 8. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Impuesto a la renta (1)	669	573
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	22	43
	<u>691</u>	<u>616</u>

### Conciliación tributaria - Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,954	3,745
(Menos) ingresos exentos	(10)	(5)
(Más) gastos no deducibles	371	60
(Más) otras partidas conciliatorias	-	7
Utilidad gravable	4,315	3,807
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	949	838
Anticipo del impuesto a la renta	193	196
Impuesto a la renta del período	949	838

(1) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	573	392
Provisión del período	949	838
Pagos	(573)	(392)
Retenciones en la fuente	(280)	(265)
Saldo final	669	573

### Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

La Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 351, del 29 de diciembre de 2010, estableció una reducción progresiva para todas las sociedades de un punto porcentual (1%) anual en la tarifa del Impuesto a la Renta, definiéndose que a partir del 2013 se aplicará el 22%.

### Pago mínimo de impuesto a la renta.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

### Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2012 al 2015.

#### 9. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldos al comienzo del año	9,702	11,084
Adiciones	123	214
Devoluciones	(34)	-
Reconocimiento como ingresos (Nota 14)	(1,576)	(1,596)
Saldos al final del año	8,215	9,702
<u>Clasificación</u>		
Corriente	1,374	1,608
No corriente	6,841	8,094
Saldos al final del año	8,215	9,702

#### 10. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital social es de 500,000 y está constituido por 500,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

### 11. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

### 12. RESULTADOS ACUMULADOS.

#### Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

#### Dividendos.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 31 de marzo de 2015, se decidió repartir dividendos por US\$2,907 mil de la utilidad del período 2014; los cuales al 31 de diciembre de 2015 se encuentran totalmente pagados.

#### Provenientes de la adopción a las NIIF.

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 "Adopción por primera vez "NIIF", que generaron un saldo acreedor de US\$15,219 mil, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

### 13. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2015			Diciembre 31, 2014		
	Corriente		No corriente	Corriente		No corriente
	Valor Razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor razonable
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado:</u>						
Efectivo y equivalentes al efectivo	883	883	-	1,273	1,273	-
Inversiones	1,616	1,616	-	1,600	1,600	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas	30	30	-	225	225	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>2,529</b>	<b>2,529</b>	<b>-</b>	<b>3,098</b>	<b>3,098</b>	<b>-</b>
<u>Valor razonable de los instrumentos financieros.</u>						

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de U.S. dólares)

### 14. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos por concesiones de locales	(Nota 9)	1,576	1,596
Ingresos por concesiones de islas		13	11
Ingresos por alícuotas especiales		11	9
		<b>1,600</b>	<b>1,616</b>

### 15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

La Compañía efectuó las siguientes transacciones con la compañía relacionada DK Management Services S.A.

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos por primas			
(Nota 16 literal a)	Cliente Comercial	3,395	3,199

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

		Años terminados	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Honorarios administradores		33	33

### 16. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con su relacionada y concesionarios, vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

#### a. Contrato de explotación comercial.

Con fecha 1 de enero del 2015, la Compañía procedió a la renovación del contrato de explotación comercial celebrado con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial del centro comercial San Luis Shopping, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Las partes acuerdan que CCCH

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de U.S. dólares)

---

CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS, pagará a favor de DK MANAGEMENT SERVICES S.A. dos distintos valores, los cuales deberán ser facturados por separado: Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Sobre todos los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas, Prima Mínima Garantizada o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del presente Contrato se facturará de la siguiente manera: a) El 20% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VMC's y PMI's sea de más de US\$3,000,000; b) El 18% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VMC's y PMI's sea de menos de US\$3,000,000.
- Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, antes de impuestos, sobre el total del valor de facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo.

### b. Contratos de Concesión.

La Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 mantiene firmados 76 y 77 contratos de concesión respectivamente, que corresponden a los locales comerciales de San Luis Shopping por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), los cuales tienen plazos de vencimiento que oscilan entre el año 2016 y 2036 (año 2015) y 2015 y 2022 (año 2014).

### 17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

### 18. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de U.S. dólares)

---

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 7 de la normativa vigente, la Compañía está exenta a presentar el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, debido a que presenta a las fechas antes indicadas un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

### 19. SANCIONES.

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

# CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A.

## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de U.S. dólares)

---

### De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

### 20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 11, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

### 21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo 11 de 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

---