



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

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2017

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

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas  
**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**  
Quito, Ecuador

### Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.** los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### Párrafo de énfasis:

4. Los estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2016, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 31 de marzo de 2017.

### Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito



6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

#### **Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:**

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:**

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
  - 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
  - 11.2. Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
  - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
13. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
14. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

15. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

*PKFECUADOR & Co*

14 de febrero de 2018  
Guayaquil, Ecuador

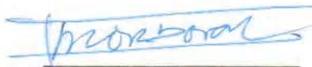


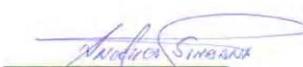
Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías, Valores  
y Seguros No.02

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota G)	2,390,791	2,695,043
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota H)	36,056	28,963
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota Q)	440,447	60,605
Otras cuentas por cobrar	59,767	61,978
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>2,927,061</b>	<b>2,846,589</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA</b> (Nota I)	<b>283,302</b>	
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades de inversión (Nota J)	34,304,892	35,058,404
Inversiones en acciones (Nota K)	134,500	134,500
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>34,439,392</b>	<b>35,192,904</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>37,649,755</b>	<b>38,039,493</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota Q)	67,287	67,228
Otras obligaciones corrientes (Nota L)	699,067	471,012
Pasivos por ingresos diferidos (Nota M)	938,652	982,329
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1,705,006</b>	<b>1,520,569</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE:</b>		
Pasivos por ingresos diferidos (Nota M)	7,973,060	8,849,014
Pasivos por impuestos diferidos (Nota R)	2,537,778	2,611,366
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>10,510,838</b>	<b>11,460,380</b>
<b>PATRIMONIO</b> (Nota N)		
Capital pagado	650,000	650,000
Reserva legal	325,000	250,000
Resultados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	21,303,461	21,303,461
Resultados acumulados	3,155,450	2,855,083
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>25,433,911</b>	<b>25,058,544</b>
<b>TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>37,649,755</b>	<b>38,039,493</b>

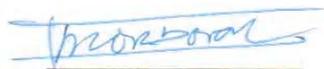
  
 Gral. Ángel Córdova C.  
 Gerente General

  
 CPA. Angélica Simbaña  
 Contadora General

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b> (Nota O)	5,154,085	4,958,857
<b>GASTOS OPERACIONALES:</b>		
Gastos administrativos (Nota P)	1,109,993	1,253,775
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<u>4,044,092</u>	<u>3,705,082</u>
<b>OTROS INGRESOS Y GASTOS:</b>		
Otros ingresos	27,350	23,836
Gastos financieros	36	312
	<u>27,314</u>	<u>23,524</u>
<b>UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>4,071,406</u>	<u>3,728,606</u>
Impuesto a la renta (Nota S)	982,896	940,463
Impuesto diferido (Nota R)	73,588	73,588
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u>3,162,098</u></u>	<u><u>2,861,731</u></u>
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO POR ACCIÓN</b>		
<i>De operaciones continuas</i>	4.86	4.40
Basico		

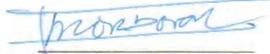
  
Gral. Ángel Córdova C.  
Gerente General

  
CPA. Angélica Simbaña  
Contadora General

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Resultados Adopción NIIF</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 1 de enero de 2016	500,000	250,000	21,303,461	5,910,139
Distribución de dividendos				(3,004,422)
Incremento de capital social	150,000			
Perdidas en asociadas				(227,411)
Utilidad del ejercicio				2,861,731
Reclasificación a impuestos diferidos				(2,684,954)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	650,000	250,000	21,303,461	2,855,083
Incremento de reserva legal		75,000		(75,000)
Distribución de dividendos				(2,786,731)
Utilidad del ejercicio				3,162,098
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>650,000</u>	<u>325,000</u>	<u>21,303,461</u>	<u>3,155,450</u>



Gral. Ángel Córdova C.  
Gerente General



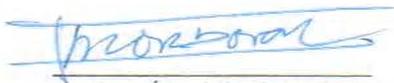
CPA. Angélica Simbaña  
Contadora General

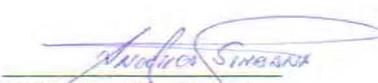
**Vea notas a los estados financieros**

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	4,529,654	6,537,869
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,791,187)	(1,599,749)
Otros ingresos	27,350	1,075
Otros gastos	(36)	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>2,765,781</b>	<b>4,939,195</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(283,302)	
Inversiones		316,127
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (USADO) EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(283,302)</b>	<b>316,127</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de dividendos acumulados	(2,786,731)	(3,004,422)
Pago de dividendos por fusión		(1,738,704)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE</b>	<b>(2,786,731)</b>	<b>(4,743,126)</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(304,252)</b>	<b>512,196</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>2,695,043</b>	<b>2,182,847</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>2,390,791</b>	<b>2,695,043</b>

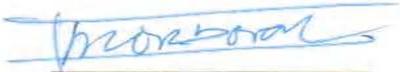
  
 Gral. Ángel Córdova C.  
 Gerente General

  
 CPA. Angélica Simbaña  
 Contadora General

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	3,162,098	2,861,731
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	753,512	821,630
Amortización	56,289	60,444
Impuestos diferidos	(73,588)	
Otros ajustes		(4,888)
	<u>3,898,311</u>	<u>3,738,917</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar	(389,538)	(189,091)
Otros activos	(51,475)	
Cuentas y documentos por pagar	228,114	(153,241)
Otros pasivos	(919,631)	1,542,610
	<u>(1,132,530)</u>	<u>1,200,278</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>2,765,781</u>	<u>4,939,195</u>

  
 Gral. Ángel Córdova C.  
 Gerente General

  
 CPA. Angélica Simbaña  
 Contadora General

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresadas en USD Dólares)

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

La Compañía CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A., está constituida en el Ecuador desde el 30 de octubre del 2003 y su actividad 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. Actualmente, el único centro comercial que la Compañía ha construido es el centro comercial San Luis Shopping, y sus ingresos principalmente provienen de arriendos a su compañía relacionada DK Management Services S.A.

La Junta General de Accionistas celebrada el 31 de mayo del 2016, aprobó la fusión por absorción con su compañía relacionada Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. A través del proceso de fusión, se transfirió a CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. la totalidad de activos, pasivos y patrimonio de Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. El proceso de fusión fue aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 1 de junio del 2016 e inscrito en el Registro Mercantil mediante resolución SCV-IRQ-DRASD-SAS-2016-1774 de fecha 25 de julio del 2016. Producto de la fusión antes mencionada CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. es acreedora a la participación del 76.08% en el Fideicomiso San Luis, constituido mediante escritura pública el 31 de diciembre del 2003. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un inmueble (terreno) ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael, parroquia Sangolqui, cantón Rumiñahui. El Fideicomiso es administrado por la Fiduciaria Fiduecuador S.A.

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicometido. Debido a la naturaleza del patrimonio autónomo del Fideicomiso; las decisiones estratégicas tanto financieras como operativas sobre el inmueble son tomadas en forma conjunta y unánime por los constituyentes del mismo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no cuenta con empleados.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 29 de enero de 2018 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS** (Continuación):

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- Activos financieros: Los activos financieros se clasifican en: "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", y "cuentas por cobrar comerciales". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Inversiones en acciones: La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las Inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Deterioro de valor de Activos Financieros.- Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 30 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Baja de un activo financiero.- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable.- Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas-por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Baja de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

Compañías relacionadas: Las transacciones con partes relacionadas se registran de acuerdo a los términos establecidos entre las partes.

Propiedades de inversión: Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada del importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil del edificio es de 35 años y de maquinarias y equipos entre 10 y 15 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Activos no corrientes mantenidos para la venta: La entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado. Para aplicar la clasificación anterior, el activo (o el grupo de activos para su disposición) debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos (o grupos de activos para su disposición), y su venta debe ser altamente probable.

Para que la venta sea altamente probable, el nivel apropiado de la gerencia, debe estar comprometido con un plan para vender el activo (o grupo de activos para su disposición), y debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo (o grupo de activos para su disposición) debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Asimismo, debe esperarse que la venta cumpla las condiciones para su reconocimiento como venta finalizada dentro del año siguiente a la fecha de clasificación, con las excepciones permitidas en el párrafo 9 de la NIIF 5, y además las actividades requeridas para completar el plan deberían indicar que cambios significativos en el plan son improbables o que el mismo vaya a ser cancelado.

Deterioro de activos tangibles: Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos diferido: Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas y ley fiscales que han sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de un transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

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. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por arriendos de operación y explotación comercial: Las regalías deben ser reconocidas utilizando la base de acumulación de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las regalías determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por regalías que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, 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, DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- Sobre 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 realicen 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 y PMI sea de más de US\$3,000,000; b) El 18% por sobre conceptos estipulados con anterioridad siempre y cuando la facturación de VMC y PMI 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 factura correspondiente al total de la facturación mensual, antes de Impuestos, sobre el total de la 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.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Gastos financieros: Corresponde a los servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras, comisión por remesas al exterior y estados de cuenta recibidos.

Dividendos: Los dividendos distribuidos a los accionistas se reconocen en el año en que se aprobó la distribución.

Utilidad por participación: La utilidad por participación ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica.

Compensación de saldos y transacciones: Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas:

*Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:*

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

<b>Modificación emitida</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Sujeto de modificación</b>
Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2016	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de relevar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía

*Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes:*

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

<b>Norma Internacional de Información Financiera</b>	<b>Sujeto de modificación</b>	<b>Fecha de entrada en vigor *</b>
NIIF 9 Instrumentos Financieros	El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos.  El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.	1 de enero de 2018

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

<b>Norma Internacional de Información Financiera</b>	<b>Sujeto de modificación</b>	<b>Fecha de entrada en vigor *</b>
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	<p>Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas.</p> <p>El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.</li> <li>2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.</li> <li>3. Determinar el precio de la transacción.</li> <li>4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.</li> <li>5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.</li> </ol> <p>La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionará a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.</p>	1 de enero de 2018
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

<u>Norma Internacional de Información Financiera</u>	<u>Sujeto de modificación</u>	<u>Fecha de entrada en vigor *</u>
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019
NIC 40 Propiedades de Inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

\*La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

- Una exención temporaria - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del período para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16 tendrá un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. No obstante, a la fecha de emisión de los estados financieros, aún no es posible estimar ese efecto de manera razonable.

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

### **D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

### **E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:**

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía principalmente obtiene ingresos de su compañía relacionada DK Management S.A.

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

### **E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS: (Continuación)**

Ya que a su vez esta compañía obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas con alto renombre en el país que poseen una buena solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

Los bancos donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que muestran sus niveles de solvencia y respaldo adecuados.

Riesgo de liquidez: La junta directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC y 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 no está expuesta a este riesgo en razón de que los ingresos provenientes de los clientes, no están expuestos a variaciones en precios de mercado, el precio del arriendo y las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

Riesgo de capital: La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas.

Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración del Centro Comercial San Luis Shopping.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

**G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Caja		3,821	
Bancos locales	(1)	873,480	1,386,910
Bancos del exterior	(2)	8,137	8,133
Inversiones	(3)	1,505,353	1,300,000
		<u>2,390,791</u>	<u>2,695,043</u>

(1) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Banco Pichincha C.A.			190
Banco Produbanco S.A.		873,480	1,386,720
		<u>873,480</u>	<u>1,386,910</u>

(2) Corresponde a US\$8,135 (US\$8,133 en el 2016) en J P Morgan Chase Bank.

(3) Corresponde a:

<b>Institución Financiera</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Fecha de vencimiento</b>	<b>Tasa de interés</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
				<b>2017</b>	<b>2016</b>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	20/11/2017	21/03/2018	3.25%	505,353	
Banco de la Producción Produbanco S.A.	13/09/2017	12/01/2018	3.25%	500,000	
Banco de la Producción Produbanco S.A.	18/10/2017	13/02/2018	3.25%	500,000	
Banco de la Producción Produbanco S.A.	15/08/2016	13/02/2017	5.75%		300,000
Banco de la Producción Produbanco S.A.	17/11/2016	20/03/2017	3.25%		1,000,000
				<u>1,505,353</u>	<u>1,300,000</u>

**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
Clientes		36,056	28,963
		<u>36,056</u>	<u>28,963</u>

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

(1) Los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes se detallan a continuación:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
De 31 a 60 días	5,032	9,551
De 61 a 90 días	11,614	19,412
Más de 90 días	19,410	
	<u>36,056</u>	<u>28,963</u>

**I. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA:**

Corresponde a la construcción en curso de una vía de acceso en los alrededores del Centro Comercial Los Chillos S.A. por un valor de US\$283,302, en el transcurso del 2018 será vendido al Fideicomiso San Luis.

**J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Componentes de edificios y equipos</b>	<b>Total</b>
<u>Costo</u>				
Saldo al 01-01-2016	4,372,979	26,908,055	1,662,065	32,943,099
Adiciones	7,611,170			7,611,170
Saldo al 31-01-2016	<u>11,984,149</u>	<u>26,908,055</u>	<u>1,662,065</u>	<u>40,554,269</u>
Saldo al 31-12-2017	<u>11,984,149</u>	<u>26,908,055</u>	<u>1,662,065</u>	<u>40,554,269</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 01-01-2016		3,915,554	826,799	4,742,353
Adiciones		652,758	100,754	753,512
Saldo al 31-01-2016		<u>4,568,312</u>	<u>927,553</u>	<u>5,495,865</u>
Adiciones		652,758	100,754	753,512
Saldo al 31-12-2017		<u>5,221,070</u>	<u>1,028,307</u>	<u>6,249,377</u>
Saldo al 01-01-2016	4,372,979	22,992,501	835,266	28,200,746
Saldo al 31-01-2016	<u>11,984,149</u>	<u>22,339,743</u>	<u>734,512</u>	<u>35,058,404</u>
Saldo al 31-12-2017	<u>11,984,149</u>	<u>21,686,985</u>	<u>633,758</u>	<u>34,304,892</u>

Las propiedades de inversión corresponden al Centro Comercial San Luis Shopping ubicado en el sector del Valle de los Chillos, los componentes ubicados dentro del centro comercial y a un terreno por US\$7,611,170 en el Valle de los Chillos, el cual se mantiene en una operación conjunta a través del Fideicomiso San Luis. La Compañía mantiene el 76.08% de participación en el Fideicomiso San Luis constituido mediante escritura pública del 31 de diciembre del 2003. El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un inmueble (terreno) ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael. El Fideicomiso es administrado por la Fiduciaria Fiduecuador S.A.

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados y asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicometido. Debido a la naturaleza del patrimonio autónomo del Fideicomiso, las decisiones estratégicas tanto financieras como operativas sobre el inmueble son tomadas en forma conjunta y unánime por los constituyentes del mismo.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:** (Continuación)

Las propiedades de inversión se miden al costo, para cumplir con los requisitos de las NIIF, la Compañía realizó estudios con peritos calificados con fecha 10 de febrero de 2016 para determinar el valor razonable, el cual al 31 de diciembre de 2017, asciende a US\$36,406,060.

El valor razonable de propiedades de inversión representan el nivel 3, pues existen datos de entrada observables de propiedades similares en el cálculo del valor razonable. Esta medición es consistente con periodos anteriores.

**K. INVERSIONES EN ACCIONES:**

Corresponde a US\$134,500 (US\$134,500 en el 2016) por las acciones mantenidas en Conclina C.A., en la cual tiene una participación del 0.31%. Las acciones están valuadas al costo.

Los aportes realizados durante el año 2017, se encuentran pendientes de capitalización por parte de Conclina S.A.

**L. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota S)	642,318	409,626
Con la administración tributaria	(1) 33,079	38,325
Otras cuentas por pagar	23,670	23,061
	<u>699,067</u>	<u>471,012</u>

(1) A continuación el detalle:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Retenciones en la fuente por pagar	390	93
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado por pagar	587	688
Impuesto al Valor Agregado por pagar	32,102	37,544
	<u>33,079</u>	<u>38,325</u>

**M. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:**

	<b>Ingresos Diferidos VIC (1)</b>	<b>Ingresos Diferidos VUC (2)</b>	<b>Total</b>
Saldo al 01-01-2016	507,142	7,708,003	8,215,145
Adiciones	84,456	2,910,365	2,994,821
(-) Valores utilizados	205,447	1,173,176	1,378,623
Saldo al 31-12-2016	386,151	9,445,192	9,831,343
Adiciones	114,477		114,477
(-) Valores utilizados	140,917	893,191	1,034,108
Saldo al 31-12-2017	<u>359,711</u>	<u>8,552,001</u>	<u>8,911,712</u>
Saldo al 01-01-2016	507,142	7,708,003	8,215,145
Saldo al 31-12-2016	386,151	9,445,192	9,831,343
Saldo al 31-12-2017	<u>359,711</u>	<u>8,552,001</u>	<u>8,911,712</u>

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****M. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:** (Continuación)

- (1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Inicial de Concesión (VIC). Esto valores son reconocidos como ingresos en fusión del plazo de concesión.
- (2) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Único de Concesión (VUC). Esto valores son reconocidos como ingresos en fusión del plazo de concesión.

**N. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 650,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar 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.

**Ajuste NIIF primera vez:** Se registran los ajustes realizados a las propiedades de inversión, como el principal criterio al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera. El saldo sólo podrá ser capitalizado 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.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

**O. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Ingresos por concesiones locales	993,999	1,378,623
Ingresos por concesiones de islas	3,000	17,300
Ingresos por alícuota especial	10,572	10,780
Ingresos por regalías	4,146,514	3,552,154
	<u>5,154,085</u>	<u>4,958,857</u>

**P. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Servicios contratados y honorarios	72,822	89,130
Mantenimiento	14,984	
Impuestos, contribuciones y otros	203,494	330,820
Depreciaciones	753,512	753,512
Seguros	62,447	68,118
Otros	2,734	12,195
	<u>1,109,993</u>	<u>1,253,775</u>

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPANIAS Y PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
<b><u>Cuentas por cobrar corrientes:</u></b>				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Comercial	373,854	4,889
Fideicomiso San Luis	Ecuador	Comercial	66,593	55,716
			<u>440,447</u>	<u>60,605</u>
<b><u>Cuentas por pagar corrientes:</u></b>				
Fideicomiso San Luis	Ecuador	Comercial (1)	67,287	67,228
			<u>67,287</u>	<u>67,228</u>

(1) Corresponde al % de participación en el del Fideicomiso San Luis por concepto de proveedores por pagar.

Con fecha 1 de enero del 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "SAN LUIS SHOPPING".

A continuación el detalle de las transacciones de ingresos con compañías relacionadas:

Relacionadas	País	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2017	31/12/2016
DK Management Services S.A.	Ecuador	Regalías	4,146,514	3,552,154
Fideicomiso San Luis	Ecuador	Ventas	275,976	232,975
			<u>4,422,490</u>	<u>3,785,129</u>

A continuación el detalle de las transacciones de egresos con compañías relacionadas:

Relacionadas	País	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2017	31/12/2016
Fideicomiso San Luis	Ecuador	Compras	209,383	177,258
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	Compras	283,302	
Ángel Córdova Carrera	Ecuador	Honorarios	33,400	33,333
			<u>526,085</u>	<u>210,591</u>

Las transacciones entre y el personal de la alta gerencia que incluye los representantes legales mantienen un valor de US\$33,400 (US\$33,333 en el 2016) los cuales corresponde a sueldos, salarios, bonos y beneficios sociales realizados en el presente periodo.

**R. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

El saldo de la cuenta corresponde a los montos de impuesto a la renta por pagar en periodos futuros respecto de las diferencias temporarias tributables. A continuación un detalle de las diferencias temporales:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Pasivo Diferido relativo al costo de Propiedades de Inversión	2,537,778	2,611,366
	<u>2,537,778</u>	<u>2,611,366</u>

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****R. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:** (Continuación)

(1) A continuación un detalle del movimiento de pasivos por impuestos diferidos:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Saldo inicial	2,611,366	2,537,778
(-) Ingresos por resultados integrales	73,588	73,588
Saldo final	(2) <u>2,537,778</u>	<u>2,611,366</u>

(2) A continuación un detalle de pasivos por impuestos diferidos:

<u>Concepto</u>	<u>Base contable</u>	<u>Base fiscal</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Tasa fiscal</u>	<u>Valor</u>
Revalúo de activos fijos	22,414,223	10,878,867	11,535,355	22%	<u>2,537,778</u> <u>2,537,778</u>

**S. IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25% (Ver Nota U).

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****S. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La base del cálculo para determinar el impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad del ejercicio	4,071,406	3,728,606
Menos: Dividendos exentos	1,937	1,074
Utilidad gravable	4,069,469	3,727,532
Más: Gastos no deducibles	(1) 398,239	547,291
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos		11
Base imponible para impuesto a la renta	4,467,708	4,274,834
Impuesto a la renta causado	(2) 982,896	940,463

(1) Incluye principalmente US\$334,490 (US\$334,490 en el 2016) por depreciación correspondiente al revalúo de activos fijos, US\$30,556 (US\$33,333 en el 2016) por honorarios de gerencia general no aportada al IESS y US\$129,470 en el 2016 por contribuciones solidarias.

(2) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impuesto a la renta causado	982,896	940,463
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	223,457	196,073
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	759,439	744,390
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	223,457	188,847
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	340,578	523,611
Impuesto a pagar	642,318	409,626

De acuerdo al artículo 16 del Reglamento, los dividendos o utilidades repartidos a favor de sociedades residentes o establecidas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, están sujetos a la retención en la fuente de impuesto la renta; el porcentaje establecido por el Servicio de Rentas Internas en estos casos, de acuerdo a la Resolución NAC-DGERCGC15-00000509 publicada en R.O. del 16 de julio de 2015 es del 10%, aplicable a la sumatoria del valor del dividendo más el impuesto atribuible a dicho dividendo.

El numeral 16 del artículo 28 del Reglamento establece un límite a la deducibilidad de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, los cuales no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del impuesto a la renta más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país. En el caso de que no se determine base imponible de impuesto a la renta, no serán deducible dichos gastos.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantías contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
  - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
  - b. El sujeto pasivo:
    - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
    - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
    - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
    - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
    - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;

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

### **T. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

### **U. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:**

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.

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

**U. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:** (Continuación)

- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.

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

### **U. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:** (Continuación)

- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

### **V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

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

### **V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

En vista que está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico y cumple con los requerimientos de la Norma Internacional de Información Financiera 10, tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

### **W. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:**

- **Contrato de explotación comercial:** Con fecha 1 de enero del 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., con plazo de 3 años a partir de la firma del contrato, a través del cual esta compañía asume la explotación comercial del Centro Comercial "SAN LUIS SHOPPING", lo que implica que se encargara de toda su operación que incluye: la búsqueda de empresarios y empresas Interesadas en integrarse empresarialmente al Centro comercial: la negociación con los mismos; la firma de los contratos de integración empresarial o de concesión comercial; la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos, con excepción a los valores correspondientes al Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, cuya facturación corresponderá directamente a Centro Comercial Los Chillos S.A.

La recaudación de los valores que le correspondan, establecidos en los contratos de integración empresarial y de concesión comercial, que incluyen los gastos por servicios administrativos correspondientes. Así mismo, será responsabilidad de DK Management Services S.A., la provisión de todas las facilidades y servicios, por otro lado será responsabilidad de DK Management Services S.A., atraen a los clientes de los negocios de los empresarios integrados, actividades que corresponden a su objeto social, también conviene entregar la operación y explotación comercial de todas las vallas, pantallas y espacios publicitarios que se encuentran dentro del centro comercial, o que se construyan o instalen en el futuro. En esta virtud, DK Management Services S.A., se obliga a la operación, administración y explotación comercial de los espacios antes mencionados se deja Centro Comercial Los Chillos S.A., no tiene ninguna participación en la operación del centro comercial San Luis Shopping.

Dicho contrato establece principalmente que DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía un porcentaje que fluctúa entre 80% y 82% sobre los valores mensuales del concesión (VMC) facturados en el Centro Comercial San Luis Shopping, dependiendo de las siguientes consideraciones:

Si la facturación de VMC realizada por DK Management a los concesionarios durante el año es de US\$3 millones o mayor, el porcentaje que la Compañía recibirá será del 80%.

Si la facturación de VMC realizada por DK Management a los concesionarios durante el año es menor a US\$3 millones, el porcentaje que la Compañía recibirá será de 82%.

**Contratos de Concesión:** La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 mantiene firmados 40 y 70 contratos de concesión respectivamente por los locales comerciales de San Luis Shopping hasta el año 2036.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****W. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

Adicionalmente el 30 de septiembre de 2016, por medio de escritura pública entregó la concesión comercial de un lote del terreno ubicado en el sector del Valle de los Chillos a favor de Kywi S.A., el mismo que deberá ser utilizado únicamente para la construcción de la Hiper-Ferretería denominada Mega Kywi. El plazo de duración del contrato será de 25 años, contados a partir de la fecha de inauguración con atención al público del local concesionado, la construcción será en un plazo de 2 años contados a partir de la suscripción del presente contrato. Kywi S.A., ha entregado a la Compañía un valor de US\$2,910,000 como anticipo. Este terreno es de propiedad del Fideicomiso San Luis en el cual la Compañía mantiene el 76.08% de participación.

**X. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

## **SECCIÓN II**

---

**INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS  
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL  
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO  
Y OTROS DELITOS**

A los Accionistas  
**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S. A.**  
Quito, Ecuador

Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.** al 31 de diciembre de 2017.

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Resultados:** Mediante oficio S/N con fecha 25 de enero de 2018, la Compañía notificó a la Unidad de Análisis Financiero y Económico la actualización de su oficial de cumplimiento. Para este cargo se designó a la Ing. Miryan Graciela Tapia Andrango como oficial de cumplimiento principal, y a la señora Sara Michaelle Miño Donoso como suplente.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

**Resultados:** La Compañía cuenta con un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos. La última fecha de actualización por parte del Directorio de la Compañía fue el 05 de junio de 2014.

**Comentario del Oficial de Cumplimiento:** Como el presente Manual no presenta modificaciones en los últimos años, se procederá a realizar actualizaciones en el año posterior con las nuevas reformas enviadas por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

**Resultados:** La Compañía mantiene solo un Manual para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos, para todo el grupo empresarial.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito



- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

**Resultados:** La Compañía mantiene un Plan Anual de Trabajo para el año 2017 y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2017 ha sido presentado a la Junta de Accionistas para su conocimiento y aprobación.

- 1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Resultados:** Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

**Resultados:** La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondiente.

**Resultados:** Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

**Resultados:** A la fecha del presente informe, la Compañía se encuentra actualizando su base de datos de lavado de activos con datos magnéticos de los clientes donde incluya todos los requisitos solicitados en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, sobre la documentación que se debe obtener del cliente antes de iniciar la relación comercial.

En vista que el principalmente cliente con el que mantienen relaciones comerciales es DK Management S.A., realizamos una revisión de la información de este cliente.

No se determinaron hallazgos materiales que debamos mencionar:

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

**Resultados:** La Compañía mantiene un Plan Anual de Trabajo para el año 2017 y el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2017 ha sido presentado a la Junta de Accionistas para su conocimiento y aprobación.

- 1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

**Resultados:** Obtuvimos y consolidamos las transacciones mensuales de los clientes cuyos montos fueron iguales o superaron el umbral legal.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

**Resultados:** La Compañía nos proporcionó todos los reportes mensuales enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico durante el año.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondiente.

**Resultados:** Cotejamos que todos los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

**Resultados:** A la fecha del presente informe, la Compañía se encuentra actualizando su base de datos de lavado de activos con datos magnéticos de los clientes donde incluya todos los requisitos solicitados en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, sobre la documentación que se debe obtener del cliente antes de iniciar la relación comercial.

En vista que el principalmente cliente con el que mantienen relaciones comerciales es DK Management S.A., realizamos una revisión de la información de este cliente.

No se determinaron hallazgos materiales que debamos mencionar:

- 1.6 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

**Resultados:** La Compañía proporciona la seguridad necesaria a la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

- 1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

**Resultados:** La Compañía mantiene una matriz de riesgos, para mitigar delitos de lavado de activos, adicionalmente se presentan constantes capacitaciones al personal encargado de estas funciones, la última capacitación se realizó el 26 de diciembre de 2017 de manera general, de igual forma se brinda capacitación al personal nuevo.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKFECUADOR & Co

14 de febrero de 2018  
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros No.02