

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US 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 de 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 de 2016, aprobó la fusión por absorción con su compañía relacionada Inmobiliaria del Olmo Inolrno 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 de 2016 e inscrito en el Registro Mercantil mediante resolución SCV-IRQ-DRASD-SAS-2016-1774 de fecha 25 de julio de 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 de 2003.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 4 de febrero de 2019 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 adjuntos:

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, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

## CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

### **B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

**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:** 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.

**Activos financieros:** Los activos financieros comprenden cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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.

**Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar:** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Su reconocimiento inicial y posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues se esperan recuperar en doce meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Deterioro de activos financieros:** La Compañía no reconoce ninguna corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros puesto que no existen indicios de deterioro sobre su cartera.

La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

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

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

Las cuentas por cobrar comerciales están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales. Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15. De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

*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.

*Inversiones en acciones:* La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirla.

*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 componentes de edificios y equipos es 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.

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

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

Activos no corrientes mantenidos para la venta: La Compañía clasifica 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.

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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en: cuentas por pagar comerciales y relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por pagar proveedores son obligaciones de pago por la compra de bienes o servicios en el curso normal del negocio. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (se cancelan en menos de doce meses y no generan intereses).

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagado, cancelada o expirada.

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

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

**Provisiones corrientes:** La Compañía reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderte de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

**Impuesto a la renta 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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositivas del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La tarifa impositiva aplicable a la Compañía es del 25% (22% en el 2017).

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que excede el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

**Impuesto a la renta 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.

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

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

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.

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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: 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.

*Ingreso por concesiones:* Corresponden a las contraprestaciones 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); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el “método de producto” 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 en un momento determinado en el tiempo. 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 última asumió 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.

**Gastos ordinarios:** Los gastos que se relacionan con el período y se registran sobre la base del devengado, 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 se reconocen como una obligación de pago en el período en el que la Junta de Accionistas declara su distribución. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

**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.

**Nuevos pronunciamientos para 2018:** Las siguientes están vigentes por primera vez para períodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;

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

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

*NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:* Las obligaciones de desempeño de los ingresos por concesiones e ingresos por arriendos de operación y explotación comercial se satisfacen a lo largo del tiempo de acuerdo a la vigencia de cada contrato; sobre esa base se reconoce el ingreso correspondiente. En el caso de las regalías, la obligación de desempeño se satisface en un momento en el tiempo considerando que tenga lugar la venta sobre el acuerdo subyacente y que dicha obligación de desempeño a la que ha sido asignada las regalías basadas en ventas haya sido satisfecha.

*NIIF 9 – Instrumentos financieros:* De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

**Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018:** 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:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019

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

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

<b>Norma, Interpretación, o Modificación</b>	<b>Sujeto de modificación</b>	<b>Fecha de vigencia</b>
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclará que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad tratará los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía evaluó el impacto en la adopción de la NIIF 16 y concluyó que no era significativo dada su condición de arrendataria. Los demás normas y pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

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

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

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

### **D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES: (Continuación)**

**Deterioro de instrumentos financieros:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Estimación de vida útil de propiedades de inversión:** La estimación de la vida útil se efectúa de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente 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 FINANCIEROS:**

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 adjuntos:

**Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

La Administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados a nivel corporativo para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos. Adicionalmente, obtiene ingresos principalmente de su compañía relacionada DK Management S.A.; también obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas de renombre en el país con solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de "AAA".

**Riesgo de liquidez:** El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

## CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.

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

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. 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 presenta un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de valor inicial de concesión y valor único de concesión 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.

**Riesgo de mercado:** El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

La Compañía no mantiene instrumentos asociados con el riesgo de tasa de interés o tasa de cambio. Todas las transacciones se efectúan en Dólares de Estados Unidos de América.

### **F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar su continuidad como empresa en marcha y maximizar el valor para los 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.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	2018	2017
Compañías relacionadas	110,819	67,287
Total deuda	<b>110,819</b>	<b>67,287</b>
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	2,483,300	2,390,791
Deuda neta	<b>(2,372,481)</b>	<b>(2,323,504)</b>
Total patrimonio neto	24,977,413	25,433,911
Capital total	22,604,932	23,110,407
Ratio de apalancamiento	<b>(10.50%)</b>	<b>(10.05%)</b>

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,483,300		2,390,791	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	3,952		36,056	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	554,074		440,447	
<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral (ORI):</b>				
Inversiones en activos financieros	134,500		134,500	
<b>Total activos financieros</b>	<u>3,175,826</u>		<u>3,001,795</u>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar relacionados	110,819		67,287	
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>110,819</u>		<u>67,287</u>	

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionados, y cuentas por pagar relacionados, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.
- El valor en libros de las inversiones en acciones se mide al costo, que es una estimación adecuada de su valor razonable puesto que no cotizan en un mercado activo, y la información disponible reciente es insuficiente para medir su valor razonable; estas inversiones no se mantienen para negociar.

**H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja		3,821
Bancos locales	(1)	1,975,159
Bancos del exterior	(2)	8,141
Inversiones temporales	(3)	500,000
	<u>2,483,300</u>	<u>2,390,791</u>

- (1) Corresponde al saldo conciliado de la cuenta corriente No.02005089294 mantenido en Banco de la Producción S.A. Produbanco.
- (2) Corresponde a saldo mantenido en JP Morgan Chase Bank conciliado en la cuenta corriente 2747974042.
- (3) Corresponde a los siguientes certificados de depósito otorgados por Banco de la Producción S.A. Produbanco:

Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
20/11/2017	21/03/2018	3.25%		505,353
13/09/2017	12/01/2018	3.25%		500,000
18/10/2017	13/02/2018	3.25%		500,000
10/12/2018	09/04/2019	3.90%	500,000	<u>1,505,353</u>
			<u>500,000</u>	

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

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>(1)</b>	<b>36,056</b>
Clientes	<b>3,952</b>	<b>36,056</b>
	<b>3,952</b>	<b>36,056</b>

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Corriente	3,703	
De 31 a 60 días		5,032
De 61 a 90 días		11,614
Más de 90 días	249	19,410
	<b>3,952</b>	<b>36,056</b>

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

Corresponde a la construcción en curso de sistema de alcantarillado para descarga sanitaria en la vía de acceso en los alrededores del Centro Comercial Los Chillos; se espera venderlo al Fideicomiso San Luis en el transcurso del 2019.

**K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	<b>Terrenos</b>	<b>Edificios</b>	<b>Componentes de edificios y equipos</b>	<b>Total US\$</b>
<u>Costo:</u>				
Saldo al 31/12/2017	11,984,149	26,908,055	1,662,065	40,554,269
Saldo al 31/12/2018	<b>11,984,149</b>	<b>26,908,055</b>	<b>1,662,065</b>	<b>40,554,269</b>
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 01/01/2017		4,568,312	927,553	5,495,865
Adiciones		652,758	100,754	753,512
Saldo al 31/12/2017		5,221,070	1,028,307	6,249,377
Adiciones		652,758	100,754	753,512
Saldo al 31/12/2018		5,873,828	1,129,061	7,002,889
Saldo al 01/01/2017	11,984,149	22,339,743	734,512	35,058,404
Saldo al 31/12/2017	<b>11,984,149</b>	<b>21,686,985</b>	<b>633,758</b>	<b>34,304,892</b>
Saldo al 31/12/2018	<b>11,984,149</b>	<b>21,034,227</b>	<b>533,004</b>	<b>33,551,380</b>

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. (Ver Nota U).

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

#### **K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:** (Continuación)

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.

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. La Administración considera que este valor no difiere significativamente al 31 de diciembre 2018.

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

#### **L. INVERSIONES EN ACCIONES:**

El 31 de mayo de 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la fusión por absorción con Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. Debido al proceso de fusión, CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. asumió una cuenta por cobrar a la Compañía Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A.; se canceló la deuda mediante la entrega de acciones de esa empresa a la Compañía valorizadas en US\$134,500, representando el 0.31% del total de acciones suscritas.

#### **M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota T)	829,781	642,318
Con la administración tributaria	(1) 15,352	33,079
Otras cuentas por pagar	(2) 23,670	23,670
	<b>868,803</b>	<b>699,067</b>

(1) A continuación el detalle:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Retenciones en la fuente	393	390
Retenciones del Impuesto al Valor		
Agregado por pagar	414	587
Impuesto al Valor Agregado	14,545	32,102
	<b>15,352</b>	<b>33,079</b>

(2) El 29 de junio de 2004, mediante escritura pública, se realizó la cesión de derechos fiduciarios otorgados por la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Pichincha a favor de Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. de acuerdo a la fusión entre la Compañía y la Inmobiliaria. A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene una deuda pendiente de pago por el valor de US\$23,062.

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

#### N. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

	Ingresos Diferidos VIC (1)	Ingresos Diferidos VUC (2)	Total US\$
Saldo al 01/01/2017	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	359,711	8,552,001	8,911,712
Adiciones	61,415		61,415
(-) Valores utilizados	140,787	795,080	935,867
Saldo al 31/12/2018	280,339	7,756,921	8,037,260
Saldo al 01/01/2017	386,151	9,445,192	9,831,343
Saldo al 31/12/2017	359,711	8,552,001	8,911,712
Saldo al 31/12/2018	280,339	7,756,921	8,037,260

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

#### O. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

Concepto	Año	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Tasa fiscal	Valor US\$
Impuestos diferidos relativos a la revaluación del edificio (propiedad de inversión)	2017	22,414,223	10,878,867	11,535,355	22%	2,537,778
	2018	21,761,863	10,560,997	11,200,866	25%	2,800,217

A continuación el movimiento:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo inicial	2,537,778	2,611,366
Ajuste al saldo inicial del pasivo por impuestos diferidos por el incremento de la tasa fiscal	346,061	
(-) Impuestos diferidos originados por revaluación de edificios (propiedades de inversión)	83,622	73,588
Saldo final	2,800,217	2,537,778

#### Principales componentes del gasto (ingreso) por el impuesto a las ganancias:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Gasto por el impuesto corriente	1,205,295	982,896
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	(83,622)	(73,588)
Gastos (ingresos) por impuestos diferidos producidos por el incremento en la tasa impositiva	346,061	
Gasto por el impuesto a las ganancias	1,467,734	909,308

Para el ejercicio económico 2018, la tarifa de impuesto a la renta es del 25% (Ver Nota W).

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

#### **P. 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.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez:** Se registra el efecto de la medición a valor razonable de las propiedades de inversión como el costo atribuido a la fecha de transición, medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, 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. Mediante Acta de Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas de fecha 26 de marzo de 2018, se resolvió la distribución de dividendos a los accionistas por US\$3,162,098, correspondientes a utilidades del ejercicio económico 2017.

#### **Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

A continuación el detalle de los ingresos por:

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Concesiones de locales	935,867	993,999
Concesiones de islas	3,500	3,000
Alícuota especial	11,802	10,572
Regalías	4,582,275	4,146,514
	<b>5,533,444</b>	<b>5,154,085</b>

#### **R. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Asesoría	37,173	39,198
Honorarios	34,366	33,623
Mantenimiento	2,670	14,984
Impuestos y contribuciones	243,850	203,494
Depreciaciones	753,512	753,512
Seguros	57,633	62,447
Operación	(1)	241,486
Otros	13,940	2,735
	<b>1,384,630</b>	<b>1,109,993</b>

(1) Corresponde a la participación proporcional de la Compañía en los gastos incurridos en el período por Fideicomiso San Luis (Ver Nota U).

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

**S. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS:**

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

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
<b><u>Cuentas por cobrar corrientes:</u></b>			
DK Management Services S.A.	Comercial	392,641	373,854
Fideicomiso San Luis	Comercial	161,433	66,593
		<u>554,074</u>	<u>440,447</u>
<b><u>Cuentas por pagar corrientes:</u></b>			
Fideicomiso San Luis	Comercial (1)	110,819	67,287
		<u>110,819</u>	<u>67,287</u>

(1) Corresponde al 76.08% de participación en Fideicomiso San Luis por concepto de proveedores por pagar (Ver Nota U).

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

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
<b><u>Ingresos:</u></b>			
DK Management Services S.A.	Regalías	4,582,275	4,146,514
Fideicomiso San Luis	Ventas	649,852	275,976
		<u>5,232,127</u>	<u>4,422,490</u>
<b><u>Gastos:</u></b>			
Fideicomiso San Luis	Compras	315,448	209,383
Ekron Construcciones S.A.	Compras		283,302
Ángel Córdova Carrera	Honorarios	34,144	33,400
DK Management Services S.A.	Otros	3,058	
		<u>352,650</u>	<u>526,085</u>

**T. IMPUESTO A LA RENTA:**

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

		2018	2017
Utilidad del ejercicio		4,173,334	4,071,406
Menos: Dividendos exentos		8,601	1,937
Utilidad gravable		<u>4,164,733</u>	<u>4,069,469</u>
Más: Gastos no deducibles	(1)	656,447	398,239
Base imponible para impuesto a la renta		<u>4,821,180</u>	<u>4,467,708</u>
Impuesto a la renta causado	(2)	<u>1,205,295</u>	<u>982,896</u>

(1) A continuación un detalle de los gastos no deducibles:

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

#### T. IMUESTO A LA RENTA: (Continuación)

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Depreciación de revalúo de propiedades de inversión	334,490	334,490
Multas y sanciones	6,509	1,562
Honorarios Gerencia General		30,556
Gastos Fideicomiso San Luis	315,448	31,598
Otros	33	
	<b><u>656,447</u></b>	<b><u>398,239</u></b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Impuesto a la renta causado	1,205,295	982,896
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>223,411</u>	<u>223,457</u>
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	981,884	759,439
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	223,411	223,457
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	<u>375,514</u>	<u>340,578</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>829,781</u>	<u>642,318</u>

#### U. FIDEICOMISO “SAN LUIS”:

El Fideicomiso San Luis se constituyó mediante escritura pública del 31 de diciembre de 2003, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui con fecha 27 de enero de 2004. El Fideicomiso es administrado por la Fiduciaria Fiduecuador S.A.

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 Sangolquí, cantón Rumiñahui.

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.

El 29 de junio de 2004, mediante escritura pública, se realizó la cesión de derechos fiduciarios de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Pichincha a favor de Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A., de la totalidad del bien, excepto por un área de 20,000 m<sup>2</sup> que queda a favor de la Mutualista Pichincha. Adicionalmente, el 17 de marzo de 2006, se suscribió la cesión de derechos fiduciarios otorgada por Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A. a favor de Compañía Conjunto Clínico Nacional Conclina C.A. correspondiente a la restitución de un área de 7,500 m<sup>2</sup> en la zona 4 de la reestructuración parcelaria de San Luis.

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

### **U. FIDEICOMISO “SAN LUIS”:** (Continuación)

El 1 de junio de 2016 se suscribió la escritura de fusión por absorción en la que CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. se fusionó con Inmobiliaria del Olmo Inolmo S.A., beneficiaria del Fideicomiso, producto del cual CCCH Centro Comercial Los Chillos S.A. es acreedora a la participación del 76.08% en el Fideicomiso San Luis.

### **V. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:**

- **Contrato de explotación comercial:** Con fecha 1 de enero de 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".

La explotación del Centro Comercial implica que se encargará de toda su operación que incluye: 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 de la 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%.

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

### **V. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS: (Continuación)**

- **Contratos de Concesión:** La Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 mantiene firmados 40 y 70 contratos de concesión respectivamente por los locales comerciales de San Luis Shopping hasta el año 2036. 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.

### **W. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

#### **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, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.

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

### **W. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinvertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

### **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:**

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

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

### **W. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.

- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.

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

### **W. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

#### **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.

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.

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

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

**CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.****X. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

En vista que no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

**Y. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.