

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía con fecha 3 de febrero de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

Juicios y estimaciones: La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Moneda funcional y de presentación: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes: La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del periodo sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. 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 valores 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: Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Activos financieros:

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

• Clasificación:

Activos financieros:

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

- Costo amortizado: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos.

Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado 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, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado.

Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

“Obligaciones financieras”: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

“Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar”: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente a obligaciones de servicios en el curso normal del negocio. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

- 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.

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.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

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 activos financieros:**

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

Propiedades de inversión: Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

- Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo con la NIIF 5, si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta; de acuerdo con la NIIF 16, si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta y de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16, en todos los demás casos.

El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada “sin considerar valores residuales” (o “y considera valores residuales”). La vida útil estimada de edificios es de 35 años y de componentes de edificios es entre 10 y 15 años.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Los terrenos no se deprecian.

- Baja de propiedades de inversión:

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando 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 valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Acuerdos conjuntos: Una operación conjunta es un acuerdo conjunto por el cual CCCH Centro Comercial los Chilllos S.A. y las partes que tienen control conjunto de acuerdo tienen derecho a los activos y obligaciones por los pasivos, relacionados con el acuerdo. Control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control de un acuerdo, que sólo existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Cuando la Compañía lleva a cabo sus actividades en el marco de operaciones conjuntas, la Compañía como operador conjunto reconoce en relación con su participación en una operación conjunta:

- Sus activos, incluyendo su parte de los bienes comunes
- Sus pasivos, incluyendo su parte de los pasivos incurridos conjuntamente
- Sus ingresos, por la venta de su parte de la producción derivado de la operación conjunta
- Su participación en los ingresos de la venta de la producción en la operación conjunta
- Sus gastos, incluyendo su parte de cualquier gasto que haya incurrido conjuntamente

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

La Compañía registra los activos, pasivos y gastos relacionados con su participación en una operación conjunta (en el Fideicomiso San Luis donde la Compañía participa en un 76.08%) de conformidad con las NIIF aplicables a los particulares de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Los saldos comunes entre la Compañía y el Fideicomiso han sido eliminados.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio anual, si existe algún indicio de deterioro de valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Incluyen acciones que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no puede medirse de otra forma con fiabilidad, los cuales se miden al costo menos deterioro del valor. Incluye el valor de las acciones no preferentes sin opción de venta, y otras acciones que no cotizan en bolsa.

Se reconocen en el momento en que la Compañía, obtiene el derecho a recibir en el futuro flujos de efectivo de la inversión, lo cual ocurre cuando se realiza el pago. Si se adquieren inversiones de empresas ya constituidas se reconoce por el valor pagado por ellas, en los demás casos se reconocen por el valor nominal desembolsado.

Los costos incrementales incurridos en su adquisición se capitalizan como mayor valor de la inversión.

La Compañía debe evaluar al momento de la compra o al momento de recibir las acciones, si éstas realmente van a generar beneficios económicos futuros, ya sea por rendimientos financieros, dividendos o participaciones o por la venta del activo financiero. Si ello no fuese así, el valor aportado se lleva directamente al gasto.

La Compañía conserva al costo de adquisición todas las acciones que no cotizan en el mercado público de valores y son objeto de análisis de deterioro de valor.

La Compañía no ejerce influencia significativa, y mucho menos control, sobre las empresas invertidas, por lo que no las clasifica como asociadas y las mide al costo.

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse 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.

Activos/Pasivos del contrato: El derecho a recibir el pago a cambio de la transferencia de bienes y servicios antes de que sea exigible el pago a través de la emisión de a factura, se reconoce como un activo del contrato.

La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

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.

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 impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(Continuación)

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes: 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 a través del "método de producto" 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 última asumió la explotación y operación comercial del Centro Comercial San Luis Shopping, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcúotas 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 LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**
(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.

Ingresos por intereses: Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Costos y gastos: Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

Gastos financieros: Los gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras, y estados de cuenta recibidos.

Reclasificaciones: Para mantener la comparabilidad de las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2019, del ejercicio económico 2018, se presenta por separado servicios y otros pagos por anticipados y otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados al 31 de diciembre de 2018, por US\$9,851 y US\$46,579, respectivamente.

Nuevos pronunciamientos: Las siguientes están vigentes por primera vez para períodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 "Arrendamientos": Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- 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.
- Modificaciones a la NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos": Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**C. RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados” – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”: Específica 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.

NIIF 16 – Arrendamientos: La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como la arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019: 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
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos	Postpuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019		

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

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.

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: 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 comerciales y el efectivo en bancos.

La Administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos a nivel local. Obtiene ingresos principalmente de su compañía relacionada DK Management S.A., pero también obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría son empresas con alto renombre en el país que poseen una buena 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: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

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.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

La Compañía mantiene 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: 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.

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 una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

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:

	2019	2018
Compañías relacionadas	119,280	110,819
Total deuda	119,280	110,819
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	3,658,151	2,483,300
Deuda neta	(3,538,871)	(2,372,481)
Total patrimonio neto	25,822,168	24,977,414
Capital total	22,283,297	22,604,933
Ratio de apalancamiento	(15.88%)	(10.50%)

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos a costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,658,151		2,483,300	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	13,967		3,952	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	193,853		554,074	
Activos financieros medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral:				
Inversiones en instrumentos de patrimonio	134,500		134,500	
Total activos financieros	4,001,471		3,175,826	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por pagar relacionados	119,280		110,819	
Total pasivos financieros	119,280		110,819	

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

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos financieros.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Bancos locales	(1)	3,650,008	1,975,159
Bancos del exterior	(2)	8,143	8,141
Inversiones temporales			500,000
		<u>3,658,151</u>	<u>2,483,300</u>

(1) Corresponde a saldo conciliado de la cuenta corriente No.02005089294 en Banco de la Producción S.A. Produbanco.

(2) Corresponde a saldo conciliado de la cuenta corriente No. 2747974042 en JP Morgan Chase Bank.

I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terreno	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
<u>Costo:</u>				
Saldo al 01/01/2018	4,372,979	26,908,055	1,662,065	32,943,099
Saldo al 31/12/2018	4,372,979	26,908,055	1,662,065	32,943,099
Saldo al 31/12/2019	4,372,979	26,908,055	1,662,065	32,943,099
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 01/01/2018		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
Adiciones		652,758	100,754	753,513
Saldo al 31/12/2019		6,526,586	1,229,815	7,756,402
Saldo al 01/01/2018	4,372,979	21,686,985	633,758	26,693,722
Saldo al 31/12/2018	4,372,979	21,034,227	533,004	25,940,210
Saldo al 31/12/2019	4,372,979	20,381,469	432,250	25,186,697

Las propiedades de inversión comprenden el Centro Comercial San Luis Shopping ubicado en el sector del Valle de los Chillos, el terreno donde se asienta, y los componentes de ese Centro Comercial.

Las propiedades de inversión se miden al costo. Con fecha 10 de febrero de 2016, peritos calificados contratados por la Compañía para medir el valor razonable de las propiedades de inversión para propósitos de revelación, determinaron que este valor razonable, a esa fecha, ascendía a US\$36,406,060.

La Administración considera que el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre 2019, no difiere significativamente de su valor en libros, por lo que no ha considerado necesario realizar ningún ajuste.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**J. INVERSIONES EN OPERACIÓN CONJUNTA:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Terreno – costo	1,509,261	1,509,261
Terreno – ajuste	6,101,909	6,101,909
	<u>7,611,170</u>	<u>7,611,170</u>

Desde el 1 de junio de 2016, la Compañía posee el 76.08% de participación en el Fideicomiso San Luis (Ver Nota T). El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por un terreno que está ubicado en las calles General Rumiñahui e Isla Santa Clara, sector San Rafael.

Las participaciones del Fideicomiso se determinan en función de los metros cuadrados y asignados a cada constituyente sobre el inmueble fideicomitado. 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.

A continuación se presentan las cifras de activos (pasivos), patrimonio y gastos incluidos en los estados financieros de la Compañía, antes de eliminar las transacciones comunes:

	Saldo según el Fideicomiso	% de participación de la Compañía 76.08%	Ajustes para adecuar políticas contables según NIIF (1)	Saldos incorporados a la Compañía
Activos sin propiedad de inversión	405,936	308,836	(308,836)	
Propiedad de inversión	53,271	40,529	6,061,380	6,101,909
Pasivos corrientes	(858,170)	(652,896)		(652,896)
Patrimonio	336,490	256,002	(5,752,544)	(5,496,542)
Gastos	62,473	47,529		47,529

(1) Corresponde a los ajustes realizados por la Compañía, sobre la parte proporcional de la operación conjunta mantenida en el Fideicomiso, a fin de que éstos sean presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. El principal ajuste fue reconocer el terreno (clasificado como propiedad de inversión) al valor razonable.

Con fecha 4 de marzo de 2016, peritos calificados contratados por la Compañía para medir el valor razonable del terreno mantenido en operación conjunta para propósitos de revelación, determinaron que este valor razonable, a esa fecha, ascendía a US\$11,153,702.

La Administración considera que el valor razonable del terreno mantenido en operación conjunta al 31 de diciembre 2019, no difiere significativamente de su valor en libros, por lo que no ha considerado necesario realizar ningún ajuste.

K. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:

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 valoradas en US\$134,500, representando el 0.31% del total de acciones suscritas.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**L. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota S)	877,495	829,781
Con la administración tributaria (1)	24,872	15,352
Otras cuentas por pagar (3)	23,670	23,670
	<u>926,037</u>	<u>868,803</u>

(1) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	388	393
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado por pagar	414	414
Impuesto al Valor Agregado	15,746	14,545
Contribución Única Temporal (2)	8,324	
	<u>24,872</u>	<u>15,352</u>

(2) La Compañía realizó la provisión del pago de la Contribución Única Temporal establecida en el artículo 56 de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, la cual se aplicará a partir del 01 de enero de 2020 y el pago se efectuará hasta el 31 de marzo de los siguientes tres ejercicios fiscales, iniciando en el 2020.

(3) 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.

M. PASIVOS DE CONTRATOS:

	Ingresos Diferidos VIC (1)	Ingresos Diferidos VUC (2)	Total US\$
Saldo al 01/01/2018	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
Adiciones	67,601		67,601
(-) Valores utilizados	128,029	719,450	847,479
Saldo al 31/12/2019	<u>219,911</u>	<u>7,037,471</u>	<u>7,257,382</u>
Saldo al 01/01/2018	359,711	8,552,001	8,911,712
Saldo al 31/12/2018	280,339	7,756,921	8,037,260
Saldo al 31/12/2019	<u>219,911</u>	<u>7,037,471</u>	<u>7,257,382</u>

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

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**N. PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

A continuación el detalle:

Concepto	Año	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Tasa fiscal	Valor US\$
Impuestos diferidos relativos a la revaluación del edificio (propiedad de inversión)	2018	21,761,863	10,560,997	11,200,866	25%	2,800,217
	2019	21,109,505	10,243,127	10,866,378	25%	2,716,595

A continuación el movimiento:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo inicial	2,800,217	2,537,778
Ajuste al saldo inicial del pasivo por impuestos diferidos por incremento de la tasa fiscal		346,061
(-) Impuestos diferidos originados por revaluación de edificios (Propiedades de inversión)	83,622	83,622
Saldo final	2,716,595	2,800,217

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Gasto por el impuesto corriente	1,282,595	1,205,295
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	(83,622)	(83,622)
Gastos (ingresos) por impuestos diferidos producidos por el incremento en la tasa impositiva		346,061
Gasto por el impuesto a las ganancias	1,198,973	1,467,734

Para los ejercicios económicos 2019 y 2018, la tarifa de impuesto a la renta aplicable a la Compañía es del 25% (Ver Nota S).

O. PARTES RELACIONADAS:

A continuación, el detalle de los saldos con partes relacionadas:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:		
DK Management Services S.A.		392,641
Fideicomiso San Luis	193,853	161,433
	193,853	554,074
Cuentas y documentos por pagar corrientes:		
Fideicomiso San Luis (1)	119,280	110,819
	119,280	110,819

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

Las cuentas y documentos por cobrar y pagar entre partes relacionadas no mantienen términos ni condiciones establecidos formalmente a través de contratos u otros documentos escritos.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**O. PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

A continuación, el detalle de las transacciones efectuadas con partes relacionadas:

	País	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
			31/12/2019	31/12/2018
Ingresos:				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz	(1) 4,980,805	4,582,275
Fideicomiso San Luis	Ecuador	Operación conjunta		649,852
			<u>4,980,805</u>	<u>5,232,127</u>
Gastos:				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Relacionada de Matriz		3,058
Fideicomiso San Luis	Ecuador	Operación conjunta	47,529	315,448
			<u>47,529</u>	<u>318,506</u>

(1) Corresponde a ingresos por operación y explotación comercial (Ver Nota U).

Las remuneraciones por sueldos y salarios recibidos por el Gerente General son US\$34,144 (US\$34,144 en el 2018).

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 las 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.

Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores: 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 Universal de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2019 (26 de marzo de 2018), se determinó la distribución de dividendos de los resultados obtenidos en el período 2018 (2017 en el 2018) por US\$2,705,600 (US\$3,162,098 en el 2018).

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Concesiones de locales	847,479	935,867
Concesiones de islas	1,700	3,500
Alícuota especial	12,600	11,802
Regalías	4,980,804	4,582,275
	<u>5,842,583</u>	<u>5,533,444</u>

R. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Asesoría	35,208	37,173
Honorarios	34,366	34,366
Mantenimiento	540	2,670
Impuestos y contribuciones	229,030	243,850
Depreciaciones	753,513	753,512
Operación	9,268	241,486
Amortizaciones	56,812	57,633
Otros	7,376	13,940
	<u>1,126,113</u>	<u>1,384,630</u>

S. IMPUESTO A LA RENTA:

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

	2019	2018
Utilidad del ejercicio	4,749,328	4,173,334
Menos: Dividendos exentos	9,351	8,601
Más: Gastos no deducibles (1)	390,403	656,447
Base imponible para impuesto a la renta	5,130,380	4,821,180
Impuesto a la renta causado	1,282,595	1,205,295
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	405,100	375,514
Impuesto a la renta por pagar	877,495	829,781
Tarifa Impuesto a la Renta	25%	25%

(1) A continuación un detalle:

	2019	2018
Depreciación de revaluación de propiedades de inversión	334,490	334,490
Gasto Fideicomiso San Luis	47,531	315,448
Multas y sanciones	48	6,509
Contribución Única y Temporal	8,324	
Gastos para generar ingresos exentos	10	
	<u>390,403</u>	<u>656,447</u>

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

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 m² 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 m² en la zona 4 de la reestructuración parcelaria de San Luis.

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.

U. 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.

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

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 Services S.A 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 Services S.A 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 de 2019 y 2018 mantiene firmados 34 y 40 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; la inauguración fue el 21 de noviembre de 2019. 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.

V. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**V. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades). ➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley. ➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días. ➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno. ➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal. ➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores. ➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%. ➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. ➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.

CCCH CENTRO COMERCIAL LOS CHILLOS S.A.**V. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

W. 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. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.

