

**FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil La Piazza

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

Al Representante Legal de los Accionistas de

### Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 28 de marzo del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil La Piazza, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

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

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

#### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que

Al Representante Legal de  
**Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Guayaquil, 28 de marzo del 2014

hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

**Bases para emitir una opinión calificada**

4. El Fideicomiso mantiene una obligación con la compañía Salelgi S.A. desde el año 2008, la cual fue pactada sin intereses según la reforma a las instrucciones fiduciarias del Fideicomiso de fecha catorce de agosto del dos mil seis, celebrado ante el Notario Undécimo del cantón Guayaquil; pero que de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso debe reconocer la existencia de un interés implícito en esta transacción, situación que no lo ha reconocido, por lo cual al 31 de diciembre del 2012, el saldo del Documento por pagar a Salelgi S.A. no se ha visto afectado por el impacto del interés implícito.

**Opinión**

5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil La Piazza al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Asuntos que requieren énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos el siguiente asunto:

6. En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración de los recursos resultantes de la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimiento a la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.
7. Las cifras del año 2011 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2012 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

MOORE STEPHENS & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Vladimir Niama

Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-760

Vladimir Niama A.  
Socio  
No. de Registro: 44619

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

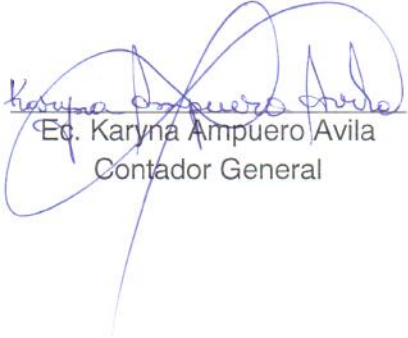
### ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2012
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	74.774
Cuentas por cobrar	8	235.009
Total activos corrientes		<u>309.783</u>
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	9	2.388.968
Total del activo		<u><u>2.698.751</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	10	217.835
Documentos por pagar	11	144.741
		<u>362.576</u>
Pasivos no corrientes		
Documentos por pagar	11	869.127
Total pasivos		<u>1.231.703</u>
Patrimonio		
Aportes patrimoniales		796.944
Resultados acumulados		670.104
Total patrimonio		<u>1.467.048</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>2.698.751</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. David Mendoza Tello  
Presidente Ejecutivo

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

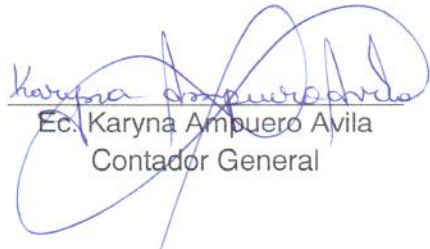
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2012
<b>Ingresos</b>		
Valores mensuales de concesión		1.201.272
Valores mensuales por alicuotas		363.663
Valores iniciales de concesión		17.400
Intereses ganado		2.079
Otros		8.629
		<u>1.593.043</u>
<b>Gastos</b>		
Servicios prestados por terceros		( 457.280)
Gastos generales		( 51.888)
Depreciación		( 179.707)
Impuestos y contribuciones		( 21.007)
Servicios de administración y manejo		( 12.000)
		<u>( 721.882)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		871.161
Impuesto a la renta	12	( 201.057)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>670.104</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. David Mendoza Tello  
Presidente Ejecutivo

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

**FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2012	796.944	444.399	1.241.343
Repartición de utilidades a Constituyentes		(444.399)	(444.399)
Utilidad neta y resultado integral del año		670.104	670.104
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>796.944</u>	<u>670.104</u>	<u>1.467.048</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



---

Ab. David Mendoza Tello  
Presidente Ejecutivo



---

Es. Karyna Ampuero Ayila  
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2012
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta y resultado integral del año		670.104
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	9	179.707
		<u>849.811</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		( 151.699)
Cuentas por pagar		( 92.336)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>605.776</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Pagos efectuados por Documentos por Pagar		( 144.741)
Pagos por repartición de utilidades a Constituyentes		( 444.399)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(589.140)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		16.636
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>58.138</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	5	<u>74.774</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. David Mendoza Tello  
Presidente Ejecutivo

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

## **FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **NOTA 1 - OPERACIONES**

El Fideicomiso Mercantil La Piazza fue constituido mediante escritura pública el 26 de noviembre del 2003 por las Compañías: Inmobiliaria Gavich S.A., Salelgi S.A. y Constructora Conalba en calidad de Constituyentes y administrado por Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. (posteriormente denominada Administradora de Fondos y Fideicomisos Ibrahim S.A. ADMIBRAHIM) hasta el mes de enero del 2013; posteriormente Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. se hace cargo de la administración. Fue inscrito en el Mercado de Valores mediante resolución SC-IMV-DJMV-G-11-0006313 del 9 de noviembre del 2011 y su registro en el Mercado de Valores es 2012.2.13.01085 del 23 de febrero del 2012.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir el recurso dinerario transferido por Salelgi S.A. y el bien transferido por la Inmobiliaria Gavich S.A. para que de acuerdo a instrucciones impartidas por estos, se efectúe la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza". La Administradora Fiduciaria ejercerá todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de Representante Legal del Fideicomiso y recibirá de Salelgi S.A. la inversión en obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza", para posteriormente suscribir los contratos de concesión comercial respecto de los metros cuadrados de locales comerciales ubicados en el proyecto inmobiliario.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2012 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de principios de contabilidad aplicables a un negocio en marcha, en consecuencia dichos estados financieros no refleja el efecto de ajustes que podrían ser necesarios en caso de que el Fideicomiso no estuviere en condiciones de continuar operando como una empresa en marcha y por esta razón se viera obligada a realizar sus activos y liquidar sus obligaciones en otra forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.



## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico, por lo cual los estados financieros adjuntos que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los constituyentes del Fideicomiso.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Clarifica el análisis de la conciliación de otros resultados integrales	1 de julio del 2012
NIC 1	Clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa	1 de enero del 2013
NIC 12	Enmienda. Presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realiza a través de la venta, por lo que se requiere aplicar tasa de impuestos para operaciones de venta	1 de enero del 2012
NIC 16	Mejora. Reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos	1 de enero del 2013
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados	1 de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1 de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 32	Mejora. Reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio	1 de enero del 2013
NIC 34	Mejora. Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.	1 de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31 y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1 de enero del 2013
IFRIC 20	Mejora. Costos de decajado en la fase de producción en una mina a cielo abierto	1 de enero del 2013

El Fideicomiso está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

#### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

#### 2.4 Activos financieros

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en 4 categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Al 31 de diciembre del 2012, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Administradora.

##### Documentos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados que dan derechos 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 que se presentan como activos no corrientes.

##### Reconocimiento y medición

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen a la fecha de la negociación, fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros que se reconocen a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se registran inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción se reconocen como gastos en el estado de resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas se registran posteriormente a su valor razonable. Las inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y los documentos y cuentas por cobrar se registran posteriormente a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivo expiran o se transfieren y la Administradora ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

#### 2.5 Deterioro de activos

##### Deterioro de activos no corrientes

El Fideicomiso evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, el Fideicomiso estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. El Fideicomiso ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

##### Deterioro de activos financieros

###### *Activos valuados a costo amortizado*

El Fideicomiso evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

El Fideicomiso ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.6 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego de su reconocimiento, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- |                         |         |
|-------------------------|---------|
| • Edificio              | 20 años |
| • Maquinarias y equipos | 10 años |

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. El Fideicomiso ha determinado un valor residual cero para sus propiedades de inversión. Para la determinación de la vida útil de los activos no se ha considerado un estudio técnico que sustente tales vidas útiles establecidas por la Administración del Fideicomiso.

#### 2.7 Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

#### 2.8 Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

##### (a) *Impuesto a la renta corriente*

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (b) *Impuesto a la renta diferido*

El impuesto a la renta diferido es aquel que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

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 tributarias 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. El Fideicomiso de acuerdo a un análisis ha estimado que no es necesario constituir una provisión por este concepto.

#### **2.9 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

Los ingresos por concesión de locales comerciales son reconocidos en función al plazo del contrato de concesión, facturados de forma mensual.

#### **2.10 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

### **NOTA 3 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (a) *Riesgos de mercado*

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y administración del proyecto inmobiliario objeto del Fideicomiso.

#### (b) *Riesgo de crédito*

Los activos financieros del Fideicomiso potencialmente expuestos al riesgo de crédito, consisten principalmente en depósitos en instituciones financieras y las cuentas por cobrar.

Respecto de las cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar, o una deficiencia en su cobranza.

#### (c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La Administración, prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

### 3.2 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2012, el Fideicomiso no posee elementos a ser medidos a valor razonable.

#### NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. La principal estimación y su supuesto corresponden a Impuestos, los cuales requieren de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. El Fideicomiso cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que el Fideicomiso considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

#### NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2012</u>
Bancos (1)	<u>74.774</u>

- (1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad, mantenidos en el Banco de Guayaquil S.A. y Banco Bolivariano C.A.

#### NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

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

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado y/o valor nominal	
Caja Bancos (Nota 5)	74.774
Cuentas por cobrar (Nota 8)	235.008
Total activos financieros	<u>309.782</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado y/o valor nominal	
Cuentas por pagar (Nota 10)	217.835
Documentos por pagar (Nota 11)	1.013.868
	<u>1.231.703</u>

**Valor razonable de los activos financieros**

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a su valor razonable, el valor en libros de las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo. En relación a los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se considera que su valor razonable es similar a su costo por corresponder a depósitos a plazo con vencimiento corriente.

**NOTA 7 - CALIDAD CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS**

El Fideicomiso utiliza un sistema de evaluación crediticia para sus clientes, basado en los siguientes riesgos:

- La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor.
- La probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera.
- La falta de pago se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

**NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2012</u>
Por concesión mensual (1)	139.323
Impuestos y retenciones	91.128
Otros varios	4.558
	<u>235.009</u>



## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde a las facturas pendientes de cobro producto de la concesión de cuentas por cobrar pendientes de generadas a partir de la concesión de los 41 locales comerciales ubicados en el Centro Comercial La Piazza.

#### NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSION

Composición:

	<u>2012</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Edificio	3.528.980	5
Maquinaria y equipos	32.582	10
	<u>3.561.562</u>	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1.346.288)</u>	
	<u>2.215.274</u>	
Terrenos (1)	173.694	
Total al 31 de diciembre	<u><u>2.388.968</u></u>	

- (1) Corresponde a los lotes de terreno signado con los números UNO-A y DOS-A del predio denominado "Granja Cañitas" ubicado en el cantón Samborondón, de aproximadamente 7,774 y 9,820 metros cuadrados respectivamente, donde se elaboró el proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza".

Movimiento:

	<u>2012</u>
Saldos al 1 de enero	2.568.675
Depreciación del año	<u>(179.707)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>2.388.968</u></u>

La Administración del Fideicomiso informa que no existen propiedades de inversión entregadas en garantía.

#### NOTA 10 - CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>
Proveedores locales	1.301
Impuesto a la Renta (1)	201.057
Retenciones en la fuente de IVA e IR	15.216
Otros	261
	<u>217.835</u>

(1) Véase Nota 12.

NOTA 11 - DOCUMENTOS POR PAGAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	Interés anual %	<u>2012</u>
Salelgi S.A. (1)	0.00%	<u>1.013.868</u>

(1) Corresponde a deuda contraída con Salelgi S.A. por un monto de US\$1,665,203 pagaderos mediante dividendos mensuales con vencimientos hasta el año 2020 sin interés.

Los vencimientos de la deuda a largo plazo para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2012 son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>2012</u>
2014	144.741
2015	144.741
2016	144.741
2017 al 2020	434.904
	<u>869.127</u>

NOTA 12 - SITUACIÓN FISCAL

a) Impuesto a la renta

El Fideicomiso no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2010 al 2012 aún están sujetos a una posible fiscalización.

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

de impuesto a la renta del 23% (2011:24%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% (2011:14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

#### Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables .

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

#### Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta del año 2012 se determinó como sigue:

	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuestos	871.162
Más: Gastos no deducibles	3.000
Base imponible total	<u>874.162</u>
Tasa de impuesto a la renta	23%
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>201.057</u>

Al 31 de diciembre de 2012 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue

	<u>2012</u>
Impuesto a la renta causado	201.057
Menos	
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(83.996)</u>
Saldo a favor del Fideicomiso	<u>117.061</u>

#### b) Impuesto a la renta diferido

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **c) Otros asuntos**

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva de la tasa del impuesto a la renta en 1% anual, iniciando en el 2011 hasta llegar a una tasa del 22% en el 2013.

#### **NOTA 13 - PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2012, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes transferidos a título del Fideicomiso Mercantil: i) un aporte inicial del terreno, avaluado en US\$173,694 y, ii) US\$623,250 de aportes de obras civiles realizados con autorización de la Junta del Fideicomiso en el año 2008.

#### **NOTA 14 - INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS**

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Recibir de la constituyente promotora-inversionista los valores que le corresponden a portar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja.
- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio será pagado en forma periódica de acuerdo a las condiciones económicas y contractuales instruidas por Salelgi S.A.
- Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales cuyo precio sea prepagado por los concesionarios de acuerdo a las condiciones económicas y contractuales instruidas por Salelgi S.A., esta última factura a los concesionarios, en forma proporcional, de acuerdo con el flujo de caja aprobado por la Junta del fideicomiso.
- Entregar a la Inmobiliaria Gavich S.A. mensualmente el 25% de las utilidades netas del fideicomiso, así como, entregar mensualmente el 75% de las utilidades netas del fideicomiso a Salelgi S.A..
- Entregar a la Inmobiliaria Gavich S.A. A título de comodato precario, dos locales comerciales de 60.00 mts cada uno con plazo de 15 años. De igual manera a la

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

compañía Salelgi S.A. un local comercial de 60.00mts con plazo de 15 años.

- Administrar e invertir sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo.
- Contratar a Salelgi S.A. o a un tercero para efectuar los trámites de la obtención de la declaración de Propiedad Horizontal y de la incorporación de la edificación proyectado del Centro Comercial, la cual deberá ser realizada durante los primeros 30 días a contarse desde la fecha en que los concesionarios hayan aceptado la opción de venta de los locales comerciales.
- Suscribir las renovaciones de las concesiones de los locales comerciales cuyo precio ha sido prepagado por los concesionarios, o la compraventa de los locales comerciales.
- Informar a la constituyente promotora y a la constituyente promotora-inversionista, acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato.
- Rendir cuentas de su gestión a la constituyente promotora- y a la constituyente promotora-inversionista, en forma mensual, y cada seis meses con la presentación de un informe consolidado del negocio fiduciario.
- Ejercer la personería jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores fideicomitidos contra actos de terceros.
- En lo relacionado con el saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso Mercantil La Piazza hasta por un monto de US\$2,645,576, el mismo que la Constituyente Promotora, la Constituyente Promotora-Inversionista y la Constructora instruyeron al Fideicomiso Mercantil La Piazza para que sea pagado mediante la suscripción de los documentos de crédito correspondientes a favor de la compañía Salelgi S.A., a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 165 meses, reformando así el contrato constitutivo del Fideicomiso Mercantil La Piazza, en lo referente a la forma de pago de esta inversión a Salelgi S.A.; la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista han acordado extinguir la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso Mercantil La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso Mercantil La Piazza, y cuyo saldo total a la presente fecha asciende a la suma de US\$2'276.799.47, mediante la novación hasta por el monto de US\$1'665.202.82 respecto de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso Mercantil La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso Mercantil La Piazza, para lo cual la Fiduciaria queda plenamente autorizada por las partes otorgantes del presente instrumento, para que obligue al patrimonio autónomo

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

del Fideicomiso Mercantil La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo propósito de pagar la cantidad de US\$1,665,202.82, quedando la obligación anteriormente contraída por el Fideicomiso Mercantil La Piazza a favor de la misma compañía acreedora, extinguida hasta por el monto de US\$1,665,202.82, así como también las partes acuerdan en que la condición establecida en la obligación antigua se mantenga para la nueva obligación que contraerá el Fideicomiso La Piazza a favor de Salelgi S.A. hasta por el monto de US\$1,665,202.82, dejándose expresa y señalada constancia que, en el evento de no haberse pagado la cantidad total de US\$1,665,202.82, dentro del plazo total de 141 meses a contarse desde la fecha de suscripción del documento de crédito respectivo, la compañía Salelgi S.A. conviene, de manera expresa e irrevocable, que la deuda aquí referida, quedará extinguida en su saldo insoluto a esa fecha, esto es, al finalizar el plazo total de 141 meses, condición que constará de manera expresa en el documento de crédito suscrito para el efecto, todo lo cual declaran aceptar de manera expresa y voluntaria tanto la compañía Salelgi S.A. como el Fideicomiso Mercantil La Piazza; y, por el valor del saldo restante de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso Mercantil La Piazza a favor de la compañía Salelgi S.A., por concepto del saldo inicial de la inversión en las obras civiles y construcción del "Centro Comercial La Piazza" que realizó la compañía Salelgi S.A. en los inmuebles de propiedad del Fideicomiso Mercantil La Piazza, esto es, la cantidad de US\$611.596.65, mediante el pago del 75% de las utilidades netas del Fideicomiso Mercantil La Piazza que recibirá, a partir de la presente fecha y de manera mensual, la compañía Salelgi S.A., para lo cual, La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen, de manera expresa e irrevocable, al Fideicomiso Mercantil La Piazza, para reclasificar en la contabilidad del referido fideicomiso, el valor de US\$611.596.65 de la cuenta del pasivo a una cuenta de patrimonio del fideicomiso, por lo tanto, este valor no será pagado de la forma anteriormente establecida por las partes, sino en virtud del aporte de la inversión en las obras civiles y la construcción del "Centro Comercial La Piazza" que ha realizado la compañía Salelgi S.A. hasta por dicho monto, a partir de la presente fecha, de manera mensual y hasta el 13 de Diciembre del año 2019, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la primera etapa del Centro Comercial La Piazza, y hasta el mes de Marzo del año 2020 inclusive, por concepto de los ingresos provenientes de los contratos de concesión comercial de los locales ubicados en la segunda etapa del Centro Comercial La Piazza. Se deja expresa y señalada constancia que el 75% de las utilidades netas del Fideicomiso Mercantil La Piazza que debe recibir la compañía Salelgi S.A. durante los plazos aquí establecidos, corresponde al pago de la totalidad de los aportes de la inversión en las obras civiles y la construcción del "Centro Comercial La Piazza" que ha realizado la compañía Salelgi S.A., todo lo cual declara conocer esta última, sin lugar a reclamo posterior alguno por este concepto.

- Así mismo, en lo relacionado con la obligación que contraerá el Fideicomiso Mercantil La Piazza, a través de la suscripción de todo tipo de documentos de crédito, a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de 141 meses, con el único y exclusivo

## FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

propósito de pagar la cantidad de US\$1,665.202.82; La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera expresa e irrevocable a La Fiduciaria para que en el mencionado documento de crédito se estipule la siguiente forma de pago:

- a) La cantidad de US\$12.061.75 por los primeros 137 meses a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive;
  - b) La cantidad de US\$5.941.27 por el mes de Diciembre del 2019; y,
  - c) La cantidad de US\$2.267.47 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y Marzo del 2020 inclusive.
- De igual manera, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que cada vez que el Fideicomiso Mercantil La Piazza pague a la compañía Salelgi S.A. el valor mensual establecido en el documento de crédito aquí referido, la compañía Inmobiliaria Gavich S.A. reciba del mencionado fideicomiso el valor de US\$4.127.91 por el período mensual a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive; el valor de US\$8.762.81 por el mes de Diciembre del 2019; y, el valor de US\$12.436.60 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y Marzo del 2020 inclusive, siempre y cuando previamente se le haya pagado a la compañía Salelgi S.A. el valor mensual respectivo.”.

Durante el año 2012, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas en el contrato. Véase adicionalmente Nota 1.

#### **NOTA 15 - RECLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES**

Con finalidades de presentación, los estados financieros por el año 2012 da efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros del Fideicomiso a esa fecha:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL LA PIAZZA****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2012**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Saldos según registros contables	<u>Diferencias</u>	Saldos según estados financieros
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	2.388.968	(2.388.968)	-
Propiedades de inversión	-	2.388.968	2.388.968
	<u>2.388.968</u>	<u>-</u>	<u>2.388.968</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Documentos por pagar	1.013.868	(869.127)	144.741
Pasivos no corrientes			
Documentos por pagar	-	869.127	869.127
	<u>1.013.868</u>	<u>-</u>	<u>1.013.868</u>

**NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.