

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 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 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

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

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

Guayaquil, 11 de julio del 2014

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso La Piazza, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 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, 11 de julio 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 2013, el saldo del Documento por pagar a Salelgi S.A. no se ha visto afectado por el impacto del interés implícito.

## Opinión calificada

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 La Piazza al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y el desempeño de sus operaciones 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.

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

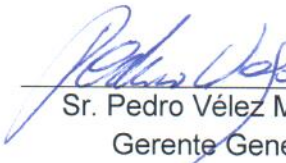
Vladimir Niama A.  
Socio  
No. de Registro: 44619

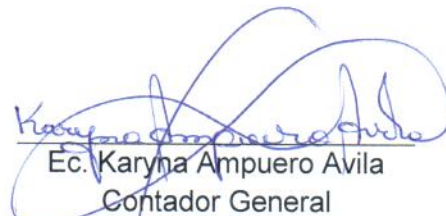
**FIDEICOMISO LA PIAZZA**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	Referencia a Notas	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	200.195	74.774
Cuentas por cobrar	7	318.338	235.009
Total activos corrientes		<u>518.533</u>	<u>309.783</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	2.209.261	2.388.968
Total del activo		<u><u>2.727.794</u></u>	<u><u>2.698.751</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligación bancaria	9	140.836	-
Cuentas por pagar	10	229.040	217.835
Documentos por pagar	11	84.438	144.741
		<u>454.314</u>	<u>362.576</u>
Pasivos no corrientes			
Documentos por pagar	11	724.386	869.127
Total pasivos		<u>1.178.700</u>	<u>1.231.703</u>
Patrimonio			
Aportes patrimoniales		796.944	796.944
Resultados acumulados		752.150	670.104
Total patrimonio		<u>1.549.094</u>	<u>1.467.048</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>2.727.794</u></u>	<u><u>2.698.751</u></u>

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

  
Sr. Pedro Vélez Margary  
Gerente General

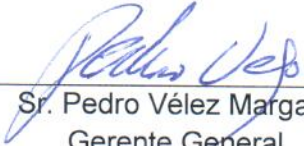
  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

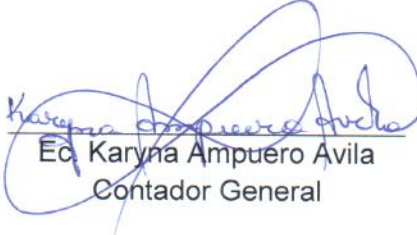
**FIDEICOMISO LA PIAZZA**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2013	2012
<b>Ingresos</b>			
Valores mensuales de concesión		1.277.323	1.201.272
Valores mensuales por alícuotas		379.555	363.663
Valores iniciales de concesión		5.268	17.400
Intereses ganado		1.090	2.079
Otros		22.767	8.629
		<u>1.686.003</u>	<u>1.593.043</u>
<b>Gastos</b>			
Servicios prestados por terceros		(437.999)	(457.280)
Depreciación		(179.707)	(179.707)
Gastos generales		(54.376)	(51.888)
Gastos financieros		(17.982)	-
Impuestos y contribuciones		(19.644)	(21.007)
Servicios de administración y manejo		(12.000)	(12.000)
		<u>( 721.708 )</u>	<u>( 721.882 )</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		964.295	871.161
Impuesto a la renta	12	( 212.145 )	( 201.057 )
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>752.150</u>	<u>670.104</u>

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

  
 Sr. Pedro Vélez Margary  
 Gerente General

  
 Eo. Karyna Ampuero Avila  
 Contador General


FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 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>
Repartición de utilidades a Constituyentes	-	(670.104)	(670.104)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	752.150	752.150
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>796.944</u>	<u>752.150</u>	<u>1.549.094</u>

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

  
Sr. Pedro Vélez Margary  
Gerente General

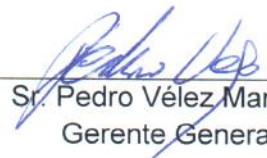
  
Eo. Karina Ampuero Avila  
Contador

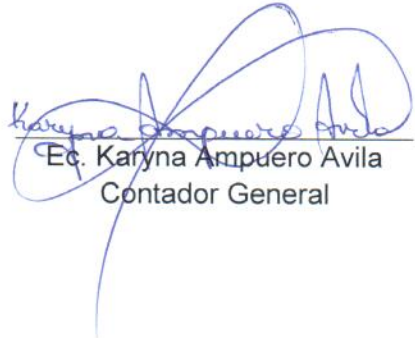
## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2013	2012
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad neta y resultado integral del año		752.150	670.104
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciación	8	<u>179.707</u>	<u>179.707</u>
		931.857	849.811
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		( 83.329)	( 151.699)
Cuentas por pagar		<u>11.205</u>	<u>( 92.336)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>859.733</u>	<u>605.776</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Pagos efectuados por Documentos por Pagar		( 205.044)	( 144.741)
Préstamos nuevos recibidos		550.000	-
Pagos de préstamos		( 409.164)	-
Pagos por repartición de utilidades a Constituyentes		<u>( 670.104)</u>	<u>( 444.399)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(734.312)</u>	<u>(589.140)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		125.421	16.636
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>74.774</u>	<u>58.138</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>200.195</u>	<u>74.774</u>

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

  
Sr. Pedro Vélez Margary  
Gerente General

  
Ec. Karlyna Ampuero Avila  
Contador General

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Constitución y Objeto Social

El Fideicomiso 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.

### 1.2 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 LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 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 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 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 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 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 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 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 La Piazza, para lo cual la Fiduciaria queda plenamente autorizada por las partes otorgantes del presente instrumento, para que obligue al patrimonio autónomo del Fideicomiso La Piazza, a través de la suscripción

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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 La Piazza; y, por el valor del saldo restante de la obligación de pago que actualmente mantiene el Fideicomiso 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 La Piazza, esto es, la cantidad de US\$611.596.65, mediante el pago del 75% de las utilidades netas del Fideicomiso 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 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 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 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; La Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista instruyen de manera expresa e irrevocable a La

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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 2013 y 2012, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas en el contrato. Véase adicionalmente Nota 1.

## 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 2013 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 2013 y 2012 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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.

## 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, de las cuales el Fideicomiso no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, 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 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
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 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 10	Enmienda. Clarifica las disposiciones transitorias, indicando que es necesario aplicarla el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma.	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 decapado en la fase de producción en una mina a cielo abierto	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 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios"; elimina la fecha efectiva obligatoria (1 de enero del 2015).	Sin fecha efectiva obligatoria

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2013, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2014; sin embargo, se 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.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2013. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIC 1 - Presentación de los estados financieros", donde clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa; ii) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos", donde se mejora el reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos; iii) "NIC 32 - Instrumentos financieros: Presentación", donde se mejora el 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; y, iv) "NIC 34 - Información financiera intermedia", donde se mejora las Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios"; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de enero del 2013 y las que estarán a partir del 1 de julio del 2014, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni han de generar un impacto significativo en los presentes estados financieros.

#### **2.3 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.

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **2.5 Activos y pasivos financieros**

##### **2.5.1. Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes 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". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Representadas en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar concesionarios. Son activos no derivados que dan derecho a pagos fijos o

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones Financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.5.2.Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior -

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. El Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar concesionados: Corresponden a los montos adeudados por la concesión de los locales de la Piazza. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja El Fideicomiso. El Fideicomiso considera que no es necesario la constitución de una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar.

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por deudores varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligación Bancaria: 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 significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos Financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligación Bancaria".
- (ii) Obligación Financiera: Corresponde a una deuda contraída con Salelgi S.A. en el año 2008 por un monto de US\$1,665,203 pagaderos mediante dividendos mensuales con vencimientos hasta el año 2020 sin tasa de interés.
- (iii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

#### 2.5.3. Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.



## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el Fideicomiso considera que no es necesaria la constitución de una provisión por deterioro en sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo 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 previamente reconocida.

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

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 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 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (Propiedades de Inversión) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede 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. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración 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.

#### 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.
- (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.

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### 3. ADMINISTRACIÓN 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.

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

###### *Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo*

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento de corto plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de corto plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Fideicomiso, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

###### *Riesgo de precio y concentración:*

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente de impuestos que podrían llegar a convertirse en un componente

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

importante del costo de los servicios. Esta circunstancia es medida constantemente por los Constituyentes y Beneficiarios, a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas gubernamentales.

#### (b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

#### Efectivo en bancos

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, el Fideicomiso únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo igual o superior a AA.. El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora PCR Pacific S.A.

#### Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. El Fideicomiso no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio del Fideicomiso para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

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

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Fideicomiso se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto el Fideicomiso mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

El Fideicomiso durante el año 2013 y 2012 concentró su apalancamiento netamente con Salelgi S.A. y el Banco de Guayaquil S.A. y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de servicios que el Fideicomiso mantiene.

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus inversionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja el Fideicomiso se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico al Fideicomiso.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos del Fideicomiso en los productos más rentables.

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de Propiedades inversión: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.
- (b) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### 5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Caja Bancos (Nota 6)	200.195	74.774
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar (Nota 7)	193.056	139.323
Total activos financieros	<u>393.251</u>	<u>214.097</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado y/o valor nominal</b>		
Obligación bancaria (Nota 9)	140.836	-
Cuentas por pagar (Nota 10)	-	1.301
Documentos por pagar (Nota 11)	808.824	1.013.868
	<u>808.824</u>	<u>1.015.169</u>

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes, cuentas por pagar proveedores y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado.

La tasa en el mercado para los préstamos varía entre el 7,00% y el 9,76%.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos	<u>200.195</u>	<u>74.774</u>

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

#### 7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Por concesión mensual (1)	193.056	139.323
Impuestos y retenciones	95.425	91.128
Otros varios	<u>29.857</u>	<u>4.558</u>
	<u>318.338</u>	<u>235.009</u>

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 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.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificio	3.528.980	3.528.980	5
Maquinaria y equipos	<u>32.582</u>	<u>32.582</u>	10
	3.561.562	3.561.562	
Menos - Depreciación acumulada	<u>(1.525.995)</u>	<u>(1.346.288)</u>	
	2.035.567	2.215.274	
Terrenos (1)	<u>173.694</u>	<u>173.694</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>2.209.261</u>	<u>2.388.968</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>2013</u>	<u>2012</u>
Saldos al 1 de enero	2.388.968	2.568.675
Depreciación del año	<u>(179.707)</u>	<u>(179.707)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>2.209.261</u>	<u>2.388.968</u>

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

9. OBLIGACION BANCARIA

Composición:

	Interés anual	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>%</u>		
Banco de Guayaquil (1)	9.76%	<u>140.836</u>	<u>-</u>



## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a deuda contraída con el Banco de Guayaquil el 25 de julio del 2013 por un monto de US\$550,000 pagaderos mediante dividendos mensuales que venció el 25 de febrero del 2014 con una tasa de interés del 9,76%.

#### 10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores locales	-	1.301
Impuesto a la Renta (1)	212.145	201.057
Retenciones en la fuente de IVA e IR	16.895	15.216
Otros	-	261
	<u>229.040</u>	<u>217.835</u>

- (1) Véase Nota 12.

#### 11. DOCUMENTOS POR PAGAR – CORTO Y LARGO PLAZO

Composición:

	Interés anual	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	%		
Salelgi S.A. (1)	0.00%	<u>808.824</u>	<u>1.013.868</u>

- (2) Corresponde a deuda contraída en el año 2008 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 para cada uno de los años subsiguientes al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2013	-	144.741
2014	84.438	144.741
2015	144.741	144.741
2016	144.741	144.741
2017 al 2020	434.904	434.904
	<u>808.824</u>	<u>1.013.868</u>

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 12. SITUACIÓN FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución. Los años 2010 al 2013 aún están sujetos a una posible fiscalización.

### a) Impuesto a la renta corriente

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 de impuesto a la renta del 22% (2012:23%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% (2012:13%) 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 2013 y 2012 se determinó como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuestos	964.295	871.162
Más: Gastos no deducibles	1.195	3.000
Base imponible total	<u>965.491</u>	<u>874.162</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>212.408</u>	<u>201.057</u>

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO LA PIAZZA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuesto a la renta causado	212.408	201.057
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(87.065)</u>	<u>(83.996)</u>
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>125.343</u>	<u>117.061</u>

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

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

#### **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.

### **13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2013, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes transferidos a título del Fideicomiso: 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.

### **14. RECLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES**

Con finalidades de presentación, los estados financieros por el año 2013 y 2012 da efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros del Fideicomiso a esa fecha:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO LA PIAZZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según registros contables	Diferencias	Saldos según estados financieros
<u>2013</u>			
<u>Activo</u>			
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	2.209.261	(2.209.261)	-
Propiedades de inversión	-	2.209.261	2.209.261
	<u>2.209.261</u>	<u>-</u>	<u>2.209.261</u>
	Saldos según registros contables	Diferencias	Saldos según estados financieros
<u>2012</u>			
<u>Activo</u>			
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>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.