

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora de Fondos y
Fideicomisos S.A.)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al informe de los Auditores Independientes



Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del Fideicomiso La Piazza
(administrador por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso La Piazza (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso La Piazza (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de Instrumentos Financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 15 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes y anticipo de proveedores evidenciando el análisis que la Compañía realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por el Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso La Piazza (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión calificada sobre dichos estados financieros el 20 de mayo de 2016.

Restricción de uso y distribución

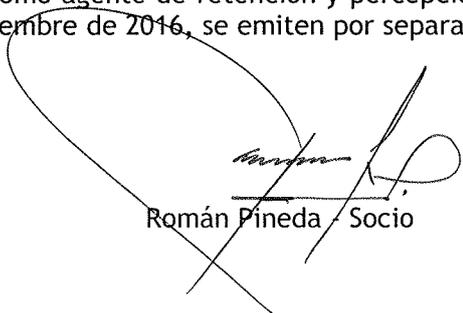
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.



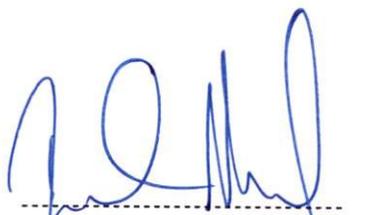
Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador



Román Pineda Socio

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	7	79,175	44,828
Cuentas por cobrar	8	3,567,227	198,607
Activos por impuestos corrientes	13	136,483	112,216
Total activos corrientes		3,782,885	355,651
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9	1,674,377	1,851,260
Total activos		5,457,262	2,206,911



 Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

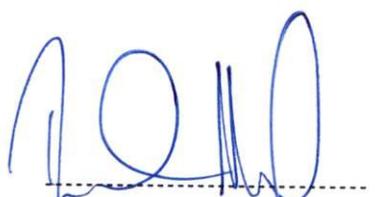


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		28,215	1,862
Pasivos por impuestos corrientes	13	238,044	264,465
Obligaciones con instituciones financieras	10	3,300,000	-
Total pasivos corrientes		3,566,259	266,327
Pasivos no corrientes			
Documentos por pagar a largo plazo	11	-	290,163
Anticipos de clientes	12	375,948	-
Total pasivos no corrientes		375,948	290,163
Total pasivos		3,942,207	556,490
Patrimonio:			
Aportes patrimoniales	14	796,944	796,944
Resultados acumulados		718,111	853,477
Total patrimonio neto		1,515,055	1,650,421
Total pasivos y patrimonio neto		5,457,262	2,206,911



 Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos de actividades ordinarias	15	1,843,867	1,913,714
Gastos:			
Gastos de administración	16	(782,761)	(831,747)
Gastos de venta		(43,361)	(47,560)
Gastos financieros		(115,104)	(116)
		(941,226)	(879,423)
Otros ingresos, netos		30,165	60,004
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		932,806	1,094,295
Gasto por impuesto a las ganancias corriente		(214,695)	(240,818)
Resultado integral total del año		718,111	853,477



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

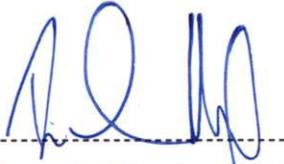


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en U.S. dólares)

	Resultados acumulados			Subtotal	Total patrimonio neto
	Aportes Patrimonial	Utilidades acumuladas	Utilidades (Pérdidas) del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	796,944	806,456	-	806,456	1,603,400
Repartición de utilidades a constituyentes	-	(806,456)	-	(806,456)	(806,456)
Resultado integral total del año	-	-	853,477	853,477	853,477
Saldo al 31 de diciembre de 2015	796,944	-	853,477	853,477	1,650,421
Transferencia a utilidades acumuladas	-	853,477	(853,477)	-	-
Repartición de utilidades a constituyentes	-	(853,477)	-	(853,477)	(853,477)
Resultado integral total del año	-	-	718,111	718,111	718,111
Saldo al 31 de diciembre de 2016	796,944	-	718,111	718,111	1,515,055



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General

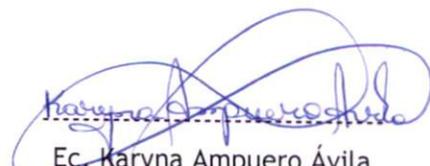
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2,219,747	1,934,295
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4,371,925)	(1,040,232)
Otros ingresos, netos	30,164	60,004
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(2,122,014)	954,067
	<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pago de utilidades a constituyentes	(853,477)	(806,455)
Efectivo neto recibido (pagado) por préstamos	3,009,838	(289,482)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	2,156,361	(1,095,937)
	<hr/>	<hr/>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	34,347	(141,870)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	44,828	186,698
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	79,175	44,828
	<hr/>	<hr/>



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

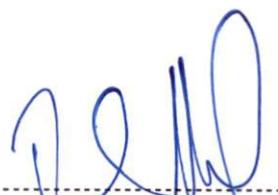


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General

Ver principales políticas contables
 y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO
NETO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Resultado integral total del año	718,111	853,477
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	176,882	178,294
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(3,392,887)	47,738
Aumento en anticipos de clientes	375,948	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(68)	20,581
(Disminución) en cuentas por pagar corto plazo	-	(146,023)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(2,122,014)	954,067



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karina Ampuero Ávila
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso La Piazza
- **RUC de la entidad.**
0992333723001
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif.Corp.4 Piso 2 Of.201
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

El Fideicomiso La Piazza (en adelante “el Fideicomiso”) 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.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del 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 como Fideicomiso Mercantil el 9 de noviembre del 2011, lo cual fue comunicado según resolución No.SC.IMV.DJMV.G.11.0006313, y su registro es el 2012.2.13.01085 el 23 de febrero del 2012.

- **Objetivo del fideicomiso.**

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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **Patrimonio autónomo.**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por lo demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el patrimonio autónomo está conformado por un terreno valorado en US\$173,694 y por obras civiles en US\$623,250.

- **Instrucciones a la Fiduciaria.**

- a. Recibir la Constituyente Promotora-Inversionista los valores que le corresponde aportar para el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja aprobado para el efecto por la Junta de Fideicomiso.
- b. Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio será pagado en forma periódica, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales instruidas por la compañía Salelgi S.A., en su calidad de Gerente del Proyecto.
- c. Suscribir los contratos de concesión de los locales comerciales, cuyo precio sea pagado en forma periódica, de conformidad con las condiciones económicas y contractuales que para el efecto le instruya la compañía Salelgi S.A., en su calidad de Gerente del Proyecto, debiendo esta última acatar las disposiciones generales que rigen para las concesiones prepagadas en el contrato, a un plazo de hasta quince años contado a partir de la fecha de entrega-recepción de los inmuebles respectivos; y autorizar e instruir a la compañía Salelgi S.A. para que facture a los concesionarios, en forma proporcional, de acuerdo con el flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, a nombre propio y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, el monto equivalente a la inversión para la construcción de los mismos, previo visto bueno del Fiscalizador del Proyecto. En lo que respecta a la concesión de un área de hasta un mil setecientos metros cuadrados de construcción de locales comerciales de la primera etapa del Centro Comercial La Piazza y cuyo límite de ingresos por los contratos de concesión cuyo precio sea prepagado por los concesionarios será de hasta un total de US\$1,850,000; la facturación que hará Salelgi S.A. será del cien por ciento (100%) de su valor más el IVA respectivo y, en los demás casos, esto es, una vez completado los ingresos por los contratos de concesión cuyo precio sea prepagado por los concesionarios será de hasta un total de US\$1,850,000; la facturación de Salelgi S.A. será del setenta por ciento (70%) de su valor más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) respectivo, sin perjuicio de la recaudación que de estos dineros realice el Fideicomiso Mercantil. Los valores referidos

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

fueron facturados por la compañía Salelgi S.A., será de propiedad de esta última a título de beneficio del presente fideicomiso mercantil. Los recursos económicos provenientes de estos contratos de concesión que sean facturados por el Fideicomiso Mercantil, esto es, el veintiún por ciento (21%) restante, serán distribuidos en su totalidad, como beneficio, a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A.

- d. Entregar a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., mensualmente, el veinticinco por ciento (25%) de las utilidades netas del fideicomiso, cantidad que en ningún caso podrá ser inferior a la suma de US\$5,000. De existir alguna diferencia para completar la cantidad de US\$5,000 esta será descontada directamente del porcentaje de utilidad mensual que le corresponde a la compañía Salelgi S.A. Se deja constancia que en caso de que no hubiera un mínimo de utilidades netas en el fideicomiso mercantil a partir del mes del 2004, equivalentes a la suma de US\$5,000 por distribuir a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., la compañía Salelgi S.A. queda obligada a proporcionar esta cantidad mínima al Fideicomiso Mercantil con el objeto de que este último distribuya estos recursos a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A. Así mismo, la Fiduciaria entrega a la compañía Salelgi S.A., mensualmente, el setenta y cinco por ciento (75%) de las utilidades netas del fideicomiso, todos los ingresos que el presente fideicomiso mercantil reciba por concepto de los contratos de concesión de los locales comerciales cuyo precio será pagado en forma periódica, menos los egresos del fideicomiso, tales como, sin ser esta una enumeración taxativa, los impuestos prediales urbanos a partir del año 2004 respecto de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio autónomo, los costos de publicidad a partir de la fecha de obra de la primera etapa así como los gastos propios del Fideicomiso.
- e. Entregar a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., a título de comodato precario, dos locales comerciales de sesenta metros cuadrados cada uno de ellos, por el plazo de quince años a contarse desde la fecha de entrega-recepción de los inmuebles respectivos, los mismos que se encuentran plenamente identificados en el plano general que se adjunta en el contrato, como documento habilitante. Será obligación de la comodataria, esto es, la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., cumplir con todas las obligaciones inherentes a los gastos por administración, mantenimiento y demás del Centro Comercial La Piazza, en la proporción que le corresponda a está, de acuerdo a la superficie del local entregados en comodatos. De igual manera, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso Mercantil La Piazza, entregara a la compañía Salelgi S.A. a título de comodato precario, un local comercial de sesenta metros cuadrados, por el plazo de quince años a contarse desde la fecha de entrega-recepción del inmueble respectivo, el mismo que se encuentra plenamente identificado en el plano general que se adjunta en el contrato como documento habilitante. Será obligación de la comodataria, esto es, la compañía Salelgi S.A. cumplir con todas las obligaciones inherentes a los gastos por administración, mantenimiento y

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

demás del Centro Comercial La Piazza, en la proporción que le corresponda a ésta, de acuerdo a la superficie del local entregado en comodato.

- f. Administrar e Invertir las sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo en forma económicamente, productiva, de manera discrecional- salvo disposición en contrario de la Junta d Fideicomiso- y bajo responsabilidades fiduciarias, en tanto y en cuanto no sea necesaria la utilización de dichos recursos para el cabal cumplimiento del objeto del presente fideicomiso.
- g. Contratar a la compañía Salelgi S.A. o a un tercero para efectuar los trámites tendientes a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal y de la incorporación de la edificación proyectada del Centro Comercial La Piazza a dicho régimen, contratación que deberá ser realizada durante el plazo de los primeros treinta días a contarse desde la fecha en que los concesionarios hayan aceptados la opción de venta de los locales comerciales, que ha ejercido previamente Inmobiliaria Gavich S.A., todo lo cual constituirá un costo con cargo exclusivo a la compañía Inmobiliaria Gavich S.A., la misma que autoriza expresamente a la Fiduciaria para descontar estos valores de los beneficios que el Fideicomiso Mercantil tenga que distribuirle.
- h. Suscribir las renovaciones de las concesiones de los locales comerciales cuyo precio ha sido prepagado por los concesionarios, en los mismos términos o, la compraventa de los locales comerciales, de conformidad con la cláusula undécima del contrato de fideicomiso y los procedimientos que se estipulan en el mismo, como una condición de cumplimiento forzoso y obligatorio, previa a la terminación y posterior liquidación del Fideicomiso Mercantil, sin perjuicios de la terminación unilateral de los contratos de concesión por parte de los concesionarios, una vez cumplido el plazo de vigencia de los mismos.
- i. Informar a la Constituyente promotora y a La Constituyente Promotora-Inversionista, acerca de las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del presente contrato, y que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del presente fideicomiso.
- j. Rendir cuentas de su gestión a la Constituyente Promotora y a la Constituyente Promotora-Inversionista, en forma mensual, así como también cada seis meses con la presentación de un informe consolidado del negocio fiduciario y una rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario, mediante el envío a la dirección de la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, registrada en la Fiduciaria, de un estado de comprobación donde conste una relación detallada de los ingresos, inversiones y pagos que ha llevado a cabo en cumplimiento del contrato. La rendición de cuentas convendrá la información dispuesta en el reglamento correspondiente, sin embargo, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, de acuerdo a las necesidades, podrán requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que se establezca. Dentro de

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

los cinco días siguientes contados a partir de la constancia de la recepción, deberán aprobar la rendición de cuentas, pasando este término sin que se formulen objeciones o se soliciten aclaraciones a las mismas, se entenderá que se ha sido aprobada.

- k. Cumplir con las instrucciones determinadas en el contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complemente.
- l. Ejercer la personería Jurídica para la protección y defensa de los bienes y valores fideicomitidos contra actos de terceros.
- m. 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 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

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

- n. 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 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,

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- 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.”.

• **Obligaciones de la Fiduciaria.**

- a. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los propios y de los otros que correspondan a otros negocios fiduciarios, llevando contabilidad separada. En consecuencia, la Fiduciaria no podrá considerar como suyo ni emplear en sus propios negocios los dineros recibidos para el patrimonio autónomo; estos recursos tampoco formaran parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria, pues sólo aseguran el cumplimiento de las obligaciones contraídas para el logro de los objetivos del presente fideicomiso.
- b. Invertir las sumas de dinero que ingresen al patrimonio autónomo, en forma económicamente productiva, de manera discrecional y bajo responsabilidades fiduciarias, en tanto y en cuanto no sea necesaria la utilización de dichos recursos para el cabal cumplimiento del objeto del presente fideicomiso o salvo disposición en contrario de la Junta de Fideicomiso.
- c. Rendir cuentas de su gestión a la Constituyente Promotora y a la Constituyente Promotora-Inversionista, mensualmente, a través de un estado de comprobación, así como también cada seis meses con la presentación de un informe consolidado del negocio fiduciario y rendición final de cuentas una vez concluido el negocio fiduciario.
- d. Asistir a través de un representante autorizado, a las reuniones de la Junta del Fideicomiso.
- e. Liquidar el patrimonio autónomo de acuerdo con las normas contenidas en el contrato y a falta de ellas, de acuerdo a la Ley.
- f. Ejecutar las políticas generales de administración de los bienes fideicomitidos que le sean señaladas en el contrato.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- **Derechos de la Fiduciaria.**

- a. Cuando la Constituyente Promotora y a la Constituyente Promotora-Inversionista, no suministren los fondos necesarios para sufragar los pagos y gastos para la ejecución y cumplimiento del presente fideicomiso y existan recursos en él, La Fiduciaria podrá hacer las siguientes deducciones:

- a. La de la remuneración de la Fiduciaria prevista en el contrato.
- b. La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
- c. La de los gastos necesarios para la ejecución del presente negocio.

Bastará para el efecto el débito bancario que instruya La Fiduciaria no siendo necesaria que ésta haga requerimiento en mora alguna contra la Constituyente Promotora y a la Constituyente Promotora-Inversionista.

- b. Renunciar a su gestión, cuando así lo considere pertinente en virtud de lo dispuesto en la Ley y en el contrato.

Durante el año 2016 y 2015 la Fiduciaria ha cumplido con todas las Instrucciones, Obligaciones y derechos establecidas en el contrato.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7(*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u> NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no generara impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Cuentas por cobrar.

Los documentos y cuentas por cobrar, incluyen principalmente cuentas por cobrar a terceros no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Los documentos y cuentas por cobrar no relacionados son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

4.8. 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 inicial, 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 de 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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.9. 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).

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 2016 y 2015, 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.

4.10. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes y obligaciones tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.11. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.12. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.13. Patrimonio del fideicomiso.

Corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Constituyentes no han sido objeto de absorción por resolución de del Comité Fiduciario.

4.14. 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.

4.15. 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".

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	1,319	-
Intereses por Pagar	26,895	-
Obligaciones con instituciones financieras	3,300,000	-
Anticipos de clientes	375,948	-
	3,704,162	-
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	-	290,163
Anticipos de clientes	1,862	-
	1,862	290,163

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	3,704,162	290,163
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(79,175)	(44,828)
Total deuda neta	3,624,987	245,335
Total patrimonio neto	1,515,055	1,650,520
Índice de deuda - patrimonio neto	239.26	14.86

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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 basadas 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 de 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 4.8.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- (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 4.9.
-

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Bancos			
Cuenta Corriente			
Banco de Guayaquil	(1)	54,207	43,520
Banco Produbanco S.A.	(1)	20,270	-
Cuenta Ahorros			
Banco de Guayaquil		4,698	1,308
		79,175	44,828

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, representan saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos a proveedores	(1)	3,311,961	-
Por concesión mensual	(2)	192,790	191,382
Seguros pagados por anticipado		4,071	4,175
Otras cuentas por cobrar		58,405	3,050
		3,567,227	198,607

- (1) Corresponde a los anticipos entregados a Inmobiliaria Gavich S.A. por pago de promoción complementaria por un valor de US\$111,961 y Cinamitop S.A. por contrato de promesa de compraventa de varios bienes inmobiliarios urbanos emitido el 23 de septiembre de 2016, por un valor de US\$3,200,000, cuyo vencimiento es posterior a los treinta y seis meses después haberse suscrito el contrato.

- (2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a las facturas pendientes de cobro generadas por la concesión de los 45 locales comerciales ubicados en el Centro Comercial La Piazza, los cuales no generan interés y tienen vencimiento promedio de 30 días.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Propiedades de inversión, neto:		
Terrenos	(1) 173,694	173,694
Edificios	1,499,817	1,676,266
Maquinarias y equipos	866	1,300
	1,674,377	1,851,260
Propiedades de inversión, costo:		
Terrenos	173,694	173,694
Edificios	3,528,980	3,528,980
Maquinarias y equipos	32,582	32,582
	3,735,256	3,735,256
Propiedades de inversión, depreciación acumulada:		
Edificios	2,029,163	1,852,714
Maquinarias y equipos	31,716	31,282
	2,068,879	1,883,996

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Total
<u>Año terminado en diciembre 31,</u>				
<u>2016:</u>				
Saldo inicial	173,694	1,676,266	1,300	1,851,260
Depreciación	-	176,449	433	176,882
	173,694	1,499,817	866	1,674,377
<u>Año terminado en diciembre 31,</u>				
<u>2015:</u>				
Saldo inicial	173,694	1,853,260	2,600	2,029,554
Depreciación	-	176,994	1,300	178,294
	173,694	1,676,266	1,300	1,851,260

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (1) Corresponde a los lotes de terreno asignado 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 construyó el proyecto inmobiliario denominado “Centro Comercial La Piazza”

10. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Produbanco S.A.	(1) 3,300,000	-

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, representa préstamo con tasa de interés del 9,78% anual y vencimiento en enero de 2017. El préstamo se encuentra garantizado con pagaré a favor de la institución financiera.

11. DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre del 2015, 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 intereses. El Fideicomiso durante el año 2015 realizó la cancelación de las cuotas de los años 2016 y 2017 en su totalidad por un monto de US\$289,482 y en el año 2016 efectuó la cancelación total.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Liris S.A.	34,668	-
Banco Guayaquil S.A.	(1) 341,280	-
	375,948	-

- (1) Corresponden a anticipos por concesión de local comercial por el periodo comprendido entre junio de 2016 hasta octubre de 2019.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

13. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones de IVA	5,770	5,476
IVA pagado	6,326	9,038
Retenciones en la fuente	124,387	97,702
	136,483	112,216
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	214,695	240,818
IVA cobrado	22,221	22,916
Retenciones de IVA	482	-
Retenciones en la fuente	646	731
	238,044	264,465

Impuesto a la renta por pagar.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% respectivamente.

De acuerdo con el Art. 42.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y al Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de las sociedades.

Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

Los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del fideicomiso.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Para los fideicomisos que no desarrollen actividades empresariales puedan beneficiarse de la exoneración mencionada, es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios, rendimientos, ganancias o utilidades, la fiduciaria haya efectuado la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta - en los mismos porcentajes establecidos para el caso de distribución de dividendos y utilidades - al beneficiario, y además presente la declaración informativa al Servicio de Rentas Internas.

Para efectos tributarios, un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera negocios en marcha, cuando su objeto y/o actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, cuyos ingresos sean gravados.

Exoneración de pago de anticipo de Impuesto a la Renta.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, COPCI, en el Art. 24 estableció incentivos generales de aplicación para las inversiones que se ejecuten en cualquier parte del territorio nacional, dentro de los cuales se incluye la exoneración del anticipo de impuesto a la renta por 5 años para toda inversión.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

El Fideicomiso no ha sido revisado por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. Las declaraciones de impuestos están abiertas para revisión de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2014, 2015 y 2016.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad antes de impuestos	932,806	1,094,294
Más:		
Gastos no deducibles	43,081	334
Base imponible	975,887	1,094,628
Tasa de impuesto a las ganancias	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	214,695	240,818

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

14. APORTES PATRIMONIALES.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes de terreno por US\$173,694 y obras civiles por US\$623,250; realizados con autorización de la Junta del Fideicomiso en el año 2008.

15. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	79,175	79,175	44,828	44,828
Cuentas por cobrar	3,567,227	3,567,227	198,607	198,607
Total activos financieros	3,646,402	3,646,402	243,435	243,435
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Cuentas por pagar	28,215	28,215	1,862	1,862
Obligaciones financieras	3,300,000	3,300,000	-	-
Documentos por pagar largo plazo	-	-	290,163	290,163
Total pasivos financieros	3,328,215	3,328,215	292,025	292,025
Instrumentos financieros, netos	(318,187)	(318,187)	(48,590)	(48,590)

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Concesión de inmuebles	(1)	1,416,545	1,486,901
Alícuotas	(2)	407,876	397,000
Otros		19,446	29,513
		1,843,867	1,913,714

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a los pagos efectuados de los locales comerciales que se arriendan en el Centro Comercial La Piazza.

(2) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al cobro de alícuotas mensuales de los locales comerciales que funcionan en el Centro Comercial La Piazza.

17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Honorarios de administración	(1)	414,485	444,119
Depreciaciones		176,882	178,294
Impuestos, contribuciones y otros	(2)	110,231	17,492
Servicios de terceros		24,826	60,216
Servicios básicos		14,520	14,897
Honorarios administración fiduciaria		12,374	12,000
Gastos deterioro		10,191	94,724
Notarios y registradores		9,031	157
Seguros		7,082	7,008
Otros		3,137	2,840
		782,761	831,747

(1) Corresponde a pagos realizados a la compañía KRAUSER NEGOCIOS S.A.; para la administración, seguridad, mantenimiento y conservación del Centro Comercial La Piazza, de acuerdo a lo establecido en el contrato suscrito el 23 de diciembre de 2015, el cual tiene vigencia hasta el 31 de diciembre del 2016.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
(administrado por ZION Administradora
de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

(2) Al 31 de diciembre de 2016, incluye la contribución solidaria por US\$32,839.

18. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

19. RECLASIFICACIONES.

Algunas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2015, han sido reclasificadas para conformarlas de manera comparativas con las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2016.

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.