

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**  
**DEL 2017 Y 2016**  
**CON EL INFORME DEL AUDITOR**  
**INDEPENDIENTE**



# FIDEICOMISO LA PIAZZA

## ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso La Piazza
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 26 de abril de 2018

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO LA PIAZZA** al 31 de diciembre de 2017, así como sus flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de auditoría

4. El reconocimiento de ingresos por concesión de inmuebles, alícuotas y servicios de parqueos, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus ingresos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

### Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

+593 4 263 8022

+593 9 97 964 899

  
dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 26 de abril de 2018

**Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

6. La Administradora del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que 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 del Fideicomiso, 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 del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

  
Acman Cia. Ltda.  
SC-RNAE-2 No. 472

  
Daniel Martínez P.  
Socio  
Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

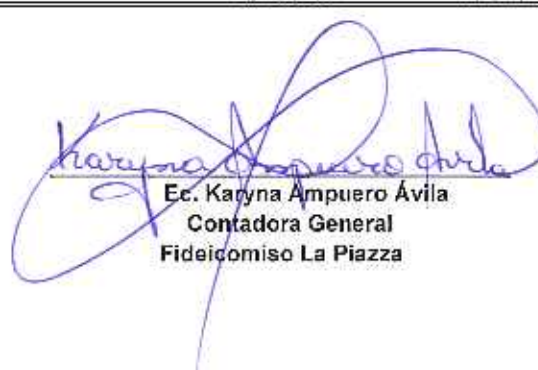
Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634



**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	2,520,020	79,175
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	7	60,000	-
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	8	2,272,627	3,567,227
Impuestos por cobrar		104,896	136,483
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4,957,543</b>	<b>3,782,885</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión, y total activo no corriente	9	1,497,495	1,674,378
<b>Total activos</b>		<b>6,455,038</b>	<b>5,457,263</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	21,185	28,214
Obligaciones financieras	11	664,015	3,300,000
Impuestos por pagar		212,608	238,044
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>897,808</b>	<b>3,566,258</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	753,936	375,950
Obligaciones financieras	11	3,335,985	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>4,089,921</b>	<b>375,950</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>4,987,729</b>	<b>3,942,208</b>
Patrimonio		1,467,309	1,515,055
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>6,455,038</b>	<b>5,457,263</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
 Representante Legal  
 Fideicomiso La Piazza

  
 \_\_\_\_\_  
**Ec. Karina Ampuero Avila**  
 Contadora General  
 Fideicomiso La Piazza

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)


	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos	14	1,955,083	1,870,360
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos	15	(756,618)	(782,760)
Gastos de venta		(39,515)	(43,361)
Gastos financieros		(303,218)	(115,105)
Otros ingresos egresos, neto		8,511	3,672
Total gastos operacionales		(1,090,840)	(937,554)
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		864,243	932,806
Impuesto a las ganancias		(193,878)	(214,695)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>670,365</b>	<b>718,111</b>


  
 \_\_\_\_\_  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso La Piazza

  
 \_\_\_\_\_  
 Eo. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General  
 Fideicomiso La Piazza

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)


<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos a enero 1, 2016	796,944	853,477	1,650,421
Repartición de utilidades	-	(853,477)	(853,477)
Resultado integral del año	-	718,111	718,111
Saldos a diciembre 31, 2016	796,944	718,111	1,515,055
Repartición de utilidades	-	(718,111)	(718,111)
Resultado integral del año	-	670,365	670,365
<b>Saldos a diciembre 31, 2017</b>	<b>796,944</b>	<b>670,365</b>	<b>1,467,309</b>


  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso La Piazza

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso La Piazza

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		670,365	718,111
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación</b>			
Depreciación de propiedades de inversión		176,883	176,883
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		1,294,600	(3,016,939)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		317,108	(68)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		2,458,956	(2,122,013)
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Pago de utilidades al Constituyente		(718,111)	(853,477)
Obligaciones financieras		700,000	3,009,837
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento		(18,111)	2,156,360
Aumento neto en efectivo		2,440,845	34,347
Efectivo, al comienzo del año		79,175	44,828
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>2,520,020</b>	<b>79,175</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso La Piazza

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso La Piazza



**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO LA PIAZZA** fue constituido el 26 de Noviembre del 2003 inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución SC-IMV-DJMV-G-11-0006313 dek 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. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Inmobiliaria Gavich S.A. Salelgi S.A.

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 comerciales respecto de os metros cuadrados de locales comerciales ubicados en el proyecto inmobiliario.

EL 23 de septiembre del 2016 realizó la reforma al objeto del Fideicomiso y tendrá por objeto comprar o vender bienes inmuebles; para efecto de lo cual, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora Inversionista.

**1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

**1.3 Instrucciones Fiduciarias**

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

- 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.
- 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.
- 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

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

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 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.

- 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.
- 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 del 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

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

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 del comodataria, esto es, la compañía Salelgi 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 ésta, de acuerdo a la superficie del local entregado en comodato.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

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 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.

- Cumplir con las instrucciones determinadas en el contrato y/o en los documentos que lo modifiquen y/o complementen.
- 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 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,

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

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 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
  - d. Marzo del 2020 inclusive.
- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, constituir toda clase de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso a favor de personas naturales y/o jurídicas y/o instituciones financieras, nacionales y/o del exterior; así

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio para garantizar obligaciones propias y/o de terceros, de acuerdo con los términos y condiciones que instruya la Junta del Fideicomiso para el efecto.

- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, adquirir bienes inmuebles de unidades inmobiliarias existentes y/o de proyectos inmobiliarios, pudiendo suscribir contratos de reserva; promesa de compraventa; y/o, compraventa de acuerdo a los términos y condiciones que instruya la Junta para el efecto.
- Autorizar a la Fiduciaria los términos y condiciones para constituir toda clase de gravámenes sobre los bienes inmuebles de propiedad del Fideicomiso a favor de personas naturales y/o jurídicas y/o instituciones financieras, nacionales y/o del exterior; así como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio, para garantizar obligaciones propias y/o de terceros.
- Autorizar a la Fiduciaria los términos y condiciones para que el Fideicomiso pueda adquirir bienes inmuebles de unidades inmobiliarias existentes y/o de proyectos inmobiliarios, pudiendo suscribir contratos de reserva; promesa de compraventa; y/o, compraventa según lo instruido por la Junta del Fideicomiso.

Durante el año 2017 y 2016, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 han sido 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 de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

## 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 que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no 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 (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de Inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

**2.4 Efectivo**

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

**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 del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Representados por inversiones en bancos que fueron adquiridos con la finalidad de ser adquirir rentabilidad. Un activo es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si la Compañía administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por cuentas por cobrar a clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.



**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a terceros y obligaciones financieras. 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 ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

### Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Las inversiones mantenidas en bancos, se miden al valor razonable con cambios en resultados en vista que estos documentos están disponibles para la venta en cualquier momento; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Intereses financieros" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su cobro.

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

## 2.5.3 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

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
*(Expresados en dólares de E.U.A.)*

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 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 costo 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 se 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.

## 2.7 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
*(Expresados en dólares de E.U.A.)*

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

## **2.8 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

## **2.9 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 realizar 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: 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, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

#### *(a) Riesgo de crédito*

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, 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.

#### *(b) Riesgo de liquidez*

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso 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 la Administradora del 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 Administradora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo (Nota 6)	2.520.020	-	79.175	-
Cuentas por cobrar (Nota 8)	146.111	-	251.195	-
<u>Activo financiero al valor razonable</u>				
Inversiones (Nota 7)	60.000	-	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>2.726.131</b>	<b>-</b>	<b>330.370</b>	<b>-</b>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	1.296	-	1.319	-
Obligaciones financieras	664.015	3.335.985	3.300.000	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>665.311</b>	<b>3.335.985</b>	<b>3.301.319</b>	<b>-</b>

**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).

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>2.520.020</u>	<u>79.175</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco de Guayaquil S.A y Banco de la Producción S.A.

**7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS**

Corresponde a la inversión del Banco de la Producción por US\$60.000 a una tasa 3.84% con vencimiento 9 de abril del 2018.

**8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos a proveedores (a)	2.122.445	3.311.961
Por concesión mensual (b)	128.022	192.790
Otras cuentas por cobrar	18.089	58.405
Seguros pagados anticipados	4.071	4.071
	<u>2.272.627</u>	<u>3.567.227</u>

- (a) Corresponde a los anticipos entregados a Inmobiliaria Gavich S.A. por pago de promoción complementaria por un valor de US\$72.445 y Cinamitop S.A. por contrato de promesa de compraventa de varios bienes inmobiliarios urbanos emitidos el 23 de septiembre del 2016, por un valor de US\$2.050.000, cuyo vencimiento es posterior a los treinta y seis meses después de haberse suscrito el contrato.
- (b) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos (a)	173.694	173.694
Edificios	3.528.980	3.528.980
Maquinarias y equipos	32.582	32.582
	<u>3.735.256</u>	<u>3.735.256</u>
(-) Depreciación acumulada	(2.237.781)	(2.060.878)
	<u>1.497.495</u>	<u>1.674.378</u>

(a) 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. CUENTRAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fideicomitentes (a)	474.818	-
Proveedores	1.296	1.319
Anticipos de clientes (b)	279.118	375.950
Intereses financieros	19.889	26.895
	<u>775.121</u>	<u>404.164</u>
(-) Porción a largo plazo	(753.936)	(375.950)
	<u>21.185</u>	<u>28.214</u>

(a) Corresponde a los valores por cancelar a los Constituyentes por los rendimientos del periodo, los cuales fueron cancelados en el 2018.

(b) Corresponde a anticipos por concesión de local comercial a Liris S.A. y Banco Guayaquil S.A. por el periodo comprendido entre junio de 2016 hasta octubre del 2019.

**11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco de la Producción S.A.</u>		
Préstamo al 9,33% anual y vencimiento noviembre del 2022.	2.800.000	-
Préstamo al 9,33% anual y vencimiento noviembre del 2022.	1.200.000	-
Préstamo al 9,78% anual y vencimiento enero del 2017.	-	3.300.000
	<u>4.000.000</u>	<u>3.300.000</u>
(-) largo plazo	(3.335.985)	-
	<u>664.015</u>	<u>3.300.000</u>

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Anticipo del 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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso ha determinado anticipo de impuesto a la renta por US\$32.579 (2016: US\$20.531), los cuales no superaron el impuesto a la renta causado.

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	864.243	932.806
Más: Gastos no deducibles	17.023	43.081
	881.266	975.887
Base imponible de impuesto a la renta	881.266	975.887
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	193.878	214.695

**(d) Impuesto a la renta por pagar**

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como sigue:  
(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	(236.240)	(196.784)
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(93.839)	(113.409)
Saldo por pagar por la Compañía	<u>(330.079)</u>	<u>(310.193)</u>

**(e) Reformas tributarias**

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y Fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

**13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por i) 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; ii) los resultados acumulados del Fideicomiso.



**FIDEICOMISO LA PIAZZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**14. INGRESOS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Concesión de inmuebles	1.514.308	1.459.391
Alicuotas	431.298	407.876
Servicios de parqueos	9.477	3.093
	<u>1.955.083</u>	<u>1.870.360</u>

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	(Véase página siguiente)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y servicios prestados	467.748	429.669
Impuestos y contribuciones	70.964	110.231
Suministros y materiales	518	327
Servicios básicos	15.732	14.520
Seguros	6.993	7.083
Servicios terceros	2.588	24.826
Depreciación	176.882	176.882
Gastos legales	80	9.031
Deterioro	15.113	10.191
	<u>756.618</u>	<u>782.760</u>

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso La Piazza



Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso La Piazza