

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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
NIIF	-	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, 15 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultado, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo 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 del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo 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 8 de nuestro informe. Somos independientes del **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 que 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.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. 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.



Al Representante Legal de:


ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

6. 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.
7. 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

8. 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 el control interno de la Administradora del Fideicomiso, relevante 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.



Acman Cía. 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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	219,603	2,520,020
Inversiones a costo amortizado	7	-	60,000
Cuentas por cobrar	8	2,946,795	2,272,627
Impuestos por cobrar		108,325	104,896
Total activos corrientes		3,274,723	4,957,543
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	9	379,408	-
Propiedades de inversión	10	1,320,613	1,497,495
Total activos no corrientes		1,700,021	1,497,495
Total activos		4,974,744	6,455,038
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	22,998	21,185
Obligaciones financieras	12	721,068	664,015
Impuestos por pagar		175,089	212,608
Total pasivos corrientes		919,155	897,808
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	201,131	753,936
Obligaciones financieras	12	2,615,921	3,335,985
Total pasivos no corrientes		2,817,052	4,089,921
Total pasivos		3,736,207	4,987,729
Patrimonio		1,238,537	1,467,309
Total pasivos y patrimonio		4,974,744	6,455,038

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	14	1,864,896	1,955,083
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	15	(913,422)	(756,618)
Gastos financieros		(336,075)	(303,218)
Gastos de venta		(39,515)	(39,515)
Otros ingresos	16	23,191	8,511
Total gastos operacionales		(1,265,821)	(1,090,840)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		599,075	864,243
Impuesto a las ganancias	13	(157,482)	(193,878)
Resultado integral del año		441,593	670,365

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	796,944	718,111	1,515,055
Repartición de utilidades	-	(718,111)	(718,111)
Resultado integral del año	-	670,365	670,365
Saldos a diciembre 31, 2017	796,944	670,365	1,467,309
Repartición de utilidades	-	(670,365)	(670,365)
Resultado integral del año	-	441,593	441,593
Saldos a diciembre 31, 2018	796,944	441,593	1,238,537

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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		441,593	670,365
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación			
Depreciación de propiedades de inversión		176,882	176,883
Depreciación de propiedades y equipos		5,034	-
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(1,057,004)	1,354,600
Cuentas por pagar		(593,546)	317,108
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(1,027,041)	2,518,956
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de utilidades al Constituyente		(670,365)	(718,111)
Obligaciones financieras		(663,011)	700,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(1,333,376)	(18,111)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones a costo amortizado		60,000	(60,000)
Efectivo neto provisto (utilizado) en por actividades de inversión		60,000	(60,000)
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(2,300,417)	2,440,845
Efectivo, al comienzo del año		2,520,020	79,175
Efectivo, al final del año	6	219,603	2,520,020

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 2018 Y 2017
(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 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. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Inmobiliaria Gavich S.A. y 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 2018 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 2018 Y 2017
(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 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 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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

su calidad de Representante legal del Fideicomiso Mercantil La Piazza, entregará 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 de 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 2018 Y 2017
(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 2018 Y 2017
(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-Inversorista 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-Inversorista instruyen de manera expresa e irrevocable a La Fiduciaria para que en el mencionado documento de crédito se estipule la siguiente forma de pago:
 - a. La cantidad de US\$12,061.75 por los primeros 137 meses a contarse desde el mes de Julio del 2008 al mes de Noviembre del 2019 inclusive;
 - b. La cantidad de US\$5,941.27 por el mes de Diciembre del 2019; y,
 - c. La cantidad de US\$2,267.47 por cada uno de los meses de Enero, Febrero y Marzo del 2020 inclusive.
- 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 como, constituir un Fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2018 y 2017, 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 2018 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 2018 y 2017 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 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 (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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.

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 locales, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. La compañía mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes, inversiones y otras cuentas por cobrar, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 del estado de situación financiera.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) **Pasivos financieros a costo amortizado**

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras. Se incluye 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 cancelar 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 con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) **Activos financieros a costo amortizado**

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si el periodo de crédito es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro. Las cuentas por cobrar inversiones se miden al costo amortizado, al igual que las otras cuentas por cobrar.

(b) **Pasivos financieros a costo amortizado**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los préstamos y obligaciones financieras que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro costos financieros.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese.

El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Propiedades y equipos, neto

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende terrenos, oficinas, parqueos y bodegas. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la construcción. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

inversión fluyan hacia el Fideicomiso y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la Administradora del Fideicomiso estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos del Fideicomiso son las siguientes:

Oficinas	20 años
Parqueos	20 años
Bodegas	20 años

2.7 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo de construcción, 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.

2.8 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.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (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.

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 2018 y 2017, El Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.10 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 de la Administración del Fideicomiso.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(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 los anticipos a proveedores, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, 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 financieras) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

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 2018 y 2017, 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

	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>				
Efectivo (Nota 6)	219.603	-	2.520.020	-
Inversiones (Nota 7)	-	-	60.000	-
Cuentas por cobrar (Nota 8)	647.389	-	146.111	-
Total activos financieros	866.992	-	2.726.131	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 11)	1.238	-	1.296	-
Obligaciones financieras (Nota 12)	721.068	2.615.921	664.015	3.335.985
Total pasivos financieros	722.306	2.615.921	665.311	3.335.985

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	<u>219,603</u>	<u>2,520,020</u>

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

7 INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre del 2017, 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

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos a proveedores (a)	2,295,517	2,122,445
Por concesión mensual (b)	144,652	128,022
Otras cuentas por cobrar (c)	502,737	18,089
Seguros pagados anticipados	3,889	4,071
	<u>2,946,795</u>	<u>2,272,627</u>

- (a) Incluye principalmente, el anticipo a Cinamitop S.A. por contrato de promesa de compraventa de varios bienes inmobiliarios urbanos emitidos el 23 de septiembre del 2017, por un valor de US\$2.050.000, cuyo vencimiento es posterior a los treinta y seis meses después de haberse suscrito el contrato.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

8. CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACIÓN.

- (b) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.
- (c) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente al pagaré #1 emitido el 13 de diciembre del 2018 con vencimiento 14 de enero del 2019 de Constructora Conalba S.A. por un valor de US\$500.000 e intereses financieros por US\$2.237.

9 PROPIEDADES Y EQUIPOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Terrenos (a)	211,787
Oficinas	154,285
Parqueos	14,150
Bodegas	4,220
	<hr/>
	384,442
	(5,034)
(-) Depreciación acumulada	<hr/>
	<u>379,408</u>

- (b) Corresponde a los lotes de terreno asignado con el solar 23 manzana E, ciudadela Las Riberas ubicado en el cantón Samborondón.

10 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos (a)	173,694	173,694
Edificios (b)	3,528,980	3,528,980
Maquinarias y equipos	32,582	32,582
	<hr/>	<hr/>
	3,735,256	3,735,256
	(2,414,643)	(2,237,761)
(-) Depreciación acumulada	<hr/>	<hr/>
	<u>1,320,613</u>	<u>1,497,495</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".
- (b) Corresponde a oficinas, parqueos y bodegas que se encuentran en alquiler.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

11 CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos de clientes (a)	201,131	279,118
Intereses financieros	21,760	19,889
Proveedores	1,238	1,296
Fideicomitentes (b)	-	474,818
	<u>224,129</u>	<u>775,121</u>
(-) Porción a largo plazo	<u>(201,131)</u>	<u>(753,936)</u>
	<u>22,998</u>	<u>21,185</u>

(a) Corresponde a anticipos por concesión de local comercial a Liris S.A. y Banco Guayaquil S.A. por el periodo comprendido entre junio de 2017 hasta octubre del 2019.

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

12 OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Banco de la Producción S.A.</u>		
Préstamo al 9,33% anual y vencimiento noviembre del 2022.	2,335,891	2,800,000
Préstamo al 9,33% anual y vencimiento noviembre del 2022.	1,001,098	1,200,000
	<u>3,336,989</u>	<u>4,000,000</u>
(-) largo plazo	<u>(2,615,921)</u>	<u>(3,335,985)</u>
	<u>721,068</u>	<u>664,015</u>

13 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 fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACION.

(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 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado anticipo de impuesto a la renta por US\$37.771 (2017: US\$32.579), los cuales no superaron el impuesto a la renta causado.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

La tarifa para el ejercicio económico 2018 es del 25% y para el ejercicio económico 2017 fue del 22%, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	599.075	864.243
Más: Gastos no deducibles	30.854	17.022
Base imponible de impuesto a la renta	<u>629.929</u>	<u>881.265</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>157.482</u>	<u>193.878</u>

(d) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2018 y 2017, fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	157,482	193,878
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(96,248)	(93,839)
Saldo por pagar del fideicomiso	<u>61,234</u>	<u>100,039</u>

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACION.

(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, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACION.

- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Administradora del Fideicomiso ha analizado los efectos y lo ha puesto en práctica.

14 INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Concesión de inmuebles	1.459.865	1.514.308
Alicuotas	401.635	431.299
Servicios de parqueos	3.396	9.476
	<u>1.864.896</u>	<u>1.955.083</u>

15 GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios y servicios prestados	460.464	467.748
Depreciación de propiedades de inversión	176.882	176.883
Servicios terceros	134.944	2.588
Mantenimiento y reparaciones	40.903	-
Impuestos y contribuciones	36.952	70.962
Deterioro	30.392	15.113
Servicios básicos	15.874	15.732
Seguros	6.849	6.993
Gastos legales	5.128	81
Depreciación de propiedades y equipos	5.034	-
Suministros y materiales	-	518
	<u>913.422</u>	<u>756.618</u>

FIDEICOMISO LA PIAZZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

16 OTROS INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos financieros	21.694	3.999
Otros ingresos	1.497	4.512
	<u>23.191</u>	<u>8.511</u>

17 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora 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