FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

FIDEICOMISO LA PIAZZA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de 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, 17 de marzo de 2020

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 2019, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio 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 2019, 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 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 la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

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

<u>Recuperabilidad de las cuentas por cobrar</u>

Las cuentas por cobrar se considera un área relevante puesto que existe el riesgo inherente de recuperabilidad, aunque cabe mencionar dichos saldos principalmente se generan con partes relacionadas (Ver Nota 8). Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, las revisiones de rendiciones de cuenta, evaluación de recuperabilidad y validación de documentos legales sustento de la transacción.

Otros asuntos

5. Como se menciona en la Nota 8 de los estados financieros adjuntos: i) el Fideicomiso presenta un saldo de un anticipo pendiente de cobro de Cinamitop S.A. (parte relacionada) por US$1.856.000 (US$2.050.000 menos cobros de US$194.000), los cuales fueron otorgados por la promesa de compraventa de un inmueble, sin embargo, en septiembre 13 del 2019 Cinamitop S.A. suscribe escritura de resciliación donde conviene devolver los valores al Fideicomiso hasta 6 meses posterior a la fecha de la resciliación (Marzo 2020); y, ii) el Fideicomiso presenta por cobrar a Constructora Conalba S.A. US$1.000.000 e Industria Ima Decro Imaginewood S.A. US$240.000, ambas partes relacionadas, por concesión de crédito con vencimiento marzo 16 del 2020. Los saldos mencionados en i) e ii), están siendo reprogramados hasta la fecha del presente informe.

6. Los estados financieros del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 15 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.

7. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 17, de los estados financieros adjuntos).

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

8. 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. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso 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. 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. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

   Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

   - Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.

- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

José R. Cazar G.
Socio
No. de Licencia Profesional: 25013

C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	268.178	219.603
Inversión a costo amortizado	7	1.500.000	-
Cuentas por cobrar	8	3.362.121	2.942.906
Impuestos por cobrar		136.813	108.325
Gastos pagados por anticipado		31.714	3.889
Total activos corrientes		**5.298.826**	**3.274.723**
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos, neto	9	774.447	379.408
Propiedades de inversión, neto	10	1.144.164	1.320.613
Total activos no corrientes		**1.918.611**	**1.700.021**
Total activos		**7.217.437**	**4.974.744**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	53.186	22.998
Obligaciones financieras	12	1.002.489	721.068
Impuestos por pagar		203.025	175.089
Total pasivos corrientes		**1.258.700**	**919.155**
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	11	627	201.131
Obligaciones financieras	12	4.647.511	2.615.921
Total pasivos no corrientes		**4.648.138**	**2.817.052**
Total pasivos		**5.906.838**	**3.736.207**
Patrimonio		1.310.599	1.238.537
Total pasivos y patrimonio		**7.217.437**	**4.974.744**

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 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ingresos	14	2.005.805	1.864.896
Gastos administrativos	15	(973.584)	(913.422)
Gastos de venta		(33.850)	(39.515)
Utilidad operativa		**998.371**	**911.959**
Gastos financieros		(325.523)	(336.075)
Otros ingresos	16	17.002	23.191
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		**689.850**	**599.075**
Impuesto a las ganancias	13	(176.195)	(157.482)
Resultado integral del año		**513.655**	**441.593**

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
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 01, 2018	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**
Repartición de utilidades	-	(441.593)	(441.593)
Resultado integral del año	-	513.655	513.655
Saldos a diciembre 31, 2019	**796.944**	**513.655**	**1.310.599**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

FIDEICOMISO LA PIAZZA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		513.655	441.593
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Depreciación de propiedades de inversión	15	176.449	176.883
Depreciación de propiedades y equipos	15	13.425	5.034
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(76.569)	(568.467)
Gastos pagados por anticipado		(27.825)	(3.889)
Cuentas por pagar		(170.868)	(593.547)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		428.267	(542.393)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones a costo amortizado, neto		-	60.000
Concesiones de préstamos, neto		(751.110)	(484.648)
Efectivo neto utilizado en por actividades de inversión		(751.110)	(424.648)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Pago de utilidades al Constituyente		(441.593)	(670.365)
Obligaciones financieras, neto		2.313.011	(663.011)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento		1.871.418	(1.333.376)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		1.548.575	(2.300.417)
Efectivo, al comienzo del año		219.603	2.520.020
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	**6**	**1.768.178**	**219.603**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso La Piazza

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso La Piazza

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. 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.

1.2 Reformas

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.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.4 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 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, n 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 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 constituiré 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 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 reglamento

correspondiente, sin embargo, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora-Inversionista, de acuerdo con las necesidades, podrán requerir a la Fiduciaria la inclusión de información adicional en el formato que se establezca. Dentro de los 5 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 complemente.

- 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, 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 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.

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 2019 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 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con las 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 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: i) NIC 1 – Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 – Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 – definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

La Administradora del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

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: 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.

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

<u>Activos financieros a costo amortizado</u>

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.

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 valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Si el periodo de la inversión es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a percibir su cobro.

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Otras cuentas por cobrar

Corresponden a concesión de créditos entre relacionadas, las cuales se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho a percibir su cobro.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

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 practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses de estas obligaciones se presentan en el estado de resultados bajo el rubro "Gastos financieros".

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión 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.

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 si un activo financieros 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, bodegas, vehículo y maquinaria. 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 inversión fluyan hacia al 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 equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la Administración 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 son las siguientes:

Oficinas	20 años
Parqueos	20 años
Bodegas	20 años
Vehículo	5 años
Maquinarias	10 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. Luego de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal durante la vida útil estimada, que se indica a continuación:

Edificio	20 años

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.

(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. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.

(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.

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 con 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 Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamientos a una tasa del 9.76% anual con Banco de la Producción S.A. Produbanco, negociadas con intereses fijos.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de endeudamiento, con el fin de evitar péridida s.

(b) 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, 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.

Bancos e inversiones

El Fideicomiso presenta saldos e inversiones en Banco Guayaquil y Produbanco, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

Clientes

El Fideicomiso presenta politicas de crédito a 30 días por la facturacion de concesiones de inmuebles, y evaluaciones constantes de los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar

El Fideicomiso presenta pagares firmados a la orden por los créditos concedidos (otras cuentas por cobrar) y escrituras públicas por anticipos a proveedores, sobre los cuales se ha evaluado su record crediticio y su capacidad financiera. Cabe mencionar, que los créditos y anticipos han sido entregados a partes relacionadas, por cuanto los Accionistas (Personas Naturales) del Constituyente y los deudores del Fideicomiso son los mismos (Sara Amador Ponton y Alfredo Baquerizo Amador).

(c) Riesgo de liquidez

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

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

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 2019 y 2018, 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

	2019		2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activo financiero al costo amortizado				
Efectivo (Nota 6)	268.178	-	219.603	-
Inversiones (Nota 7)	1.500.000	-	-	
Cuentas por cobrar clientes (Nota 8)	57.226	-	144.652	-
Documentos por cobrar (Nota 8)	1.254.347	-	502.737	-
Total activos financieros	3.079.751	-	866.992	-
Pasivos financieros al costo amortizado				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 11)	1.106	-	1.238	-
Obligaciones financieras (Nota 12)	1.002.489	4.647.511	721.068	2.615.921
Total pasivos financieros	1.003.595	4.647.511	722.306	2.615.921

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 2019 y 2018, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición	2019	2018
Bancos (a)	268.178	219.603
Inversión a costo amortizado (b)	1.500.000	-
	1.768.178	219.603

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en Banco de Guayaquil y Produbanco.

(b) Véase nota 7.

7. INVERSIÓN A COSTO AMORTIZADO

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la inversión del Banco de Guayaquil por US$1.500.000 a una tasa 5.50% con vencimiento 20 de enero del 2020.

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2019	2018
Anticipos a proveedores (a)	2.036.718	2.295.517
Documentos por cobrar (b)	1.253.847	502.737
Por concesión mensual (c)	57.226	144.652
Otras cuentas por cobrar	14.330	-
	3.362.121	2.942.906

(a) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente, 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. Sin embargo, Cinamitop S.A. aplica una resciliación a la promesa de compraventa mediante escritura pública de fecha 13 de septiembre del 2019 y en donde conviene devolver los US$2.050.000 en un plazo de 6 meses a partir de la fecha de la escritura de resciliación (hasta marzo del 2020), pero hasta diciembre del 2019 el Fideicomiso solo ha recibido la suma de US$194.000, generando un saldo pendiente de cobro de US$1.856.000. Cabe mencionar que Cinamitop S.A. es una parte relacionada por Accionistas en común con los Constituyentes del Fideicomiso (Véase Nota 3, sobre Riesgos de crédito).

(b) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente: i) concesión de préstamo a la Constructora Conalba S.A. (parte relacionada) por US$1.000.000 con vencimiento el 16 de marzo 2020 a una tasa del 9.76%; ii) concesión de crédito a Industria Ima Decro Imaginewood S.A. (parte relacionada) por US$240.000 con vencimiento el 16 de marzo 2020 a una tasa de interés del 9.76%; y, iii) Mediante acuerdo (concesiones atrasadas)

ante Notaria Pública de fecha 5 de agosto del 2019, Flexgym S.A. y el Fideicomiso establecen como monto adeudado por US$9.000 pagaderas en cuotas de US$1.000 mensuales desde el 2 de septiembre del 2019 al 2 de mayo del 2020, de las cuales no han sido canceladas las cuotas programadas durante el año 2019.

(c) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a las facturas pendientes de cobro generadas por la concesión de locales comerciales ubicados en el Centro Comercial La Piazza, los cuales no generan interés y tienen vencimiento promedio de 30 días.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Composición	2019	2018
Terrenos (a)	579.187	211.787
Oficinas	154.285	154.285
Vehículos	41.063	-
Maquinarias (b)	32.582	32.582
Parqueos	14.151	14.150
Bodegas	4.220	4.220
	825.488	417.024
(-) Depreciación acumulada	(51.041)	(37.616)
	774.447	379.408

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

(b) Las maquinarias están totalmente depreciadas.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Composición	2019	2018
Edificios (a)	3.528.980	3.528.980
Terrenos (b)	173.694	173.694
	3.702.674	3.702.674
(-) Depreciación acumulada	(2.558.510)	(2.382.061)
	1.144.164	1.320.613

(a) Corresponde a oficinas, parqueos y bodegas que se encuentran en alquiler.

(b) 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".

Los bienes presentan hipoteca abierta con el Banco Produbanco, y a mismo tiempo han sido asegurados contra todo riesgo.

11. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2019	2018
Intereses financieros	52.080	21.760
Proveedores	1.106	1.238
Anticipos de clientes	627	201.131
Fideicomitentes	-	474.818
	53.813	698.947
(-) Porción a largo plazo	(627)	(675.949)
	53.186	22.998

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición	2019	2018
Banco de la Producción S.A.		
4 Préstamos al 9,76% anual y vencimiento noviembre del 2024.	5.650.000	-
2 Préstamos al 9,76% anual y vencimiento noviembre del 2022.	-	3.336.989
(-) Porción de largo plazo	(4.647.511)	(2.615.921)
	1.002.489	721.068

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 fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	689.850	599.075
Más: Gastos no deducibles	14.931	30.854
Base imponible de impuesto a la renta	704.781	629.929
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	176.195	157.482

(c) 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 3 puntos % de tarifa general 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 y 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.
- 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.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria: Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US$1.000.000 a US$5.000.000), 0.15% (de US$5.000.001 a US$10.000.000) y 0.20% (de US$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados la reversión de provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
- La capitalización de las utilidades no se considerarán distribución de dividendos.
- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.
- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas anuales.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de aplicar.

14. INGRESOS

Composición	2019	2018
Concesión de inmuebles	1.617.851	1.459.865
Alicuotas	386.042	401.635
Servicios de parqueos	1.912	3.396
	2.005.805	1.864.896

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición	2019	2018
Honorarios y servicios prestados	408.983	460.464
Servicios terceros	299.866	134.944
Depreciación de propiedades de inversión	176.449	176.883
Impuestos y contribuciones	37.862	36.952
Depreciación de propiedades y equipos	13.425	5.034
Deterioro	11.865	30.392
Servicios básicos	16.673	15.874
Seguros	6.362	6.849
Gastos legales	2.099	5.127
Mantenimiento y reparaciones	-	40.903
	973.584	913.422

16. OTROS INGRESOS

Composición	2019	2018
Ingresos financieros	16.412	21.694
Otros ingresos	590	1.497
	17.002	23.191

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Efectos del COVID-19 en el Ecuador

i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por

el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;

ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador;

iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con sus excepciones; y,

iv) En base a lo antes expuesto, La Administración del Fideicomiso ha considera como planes de acción elaborar un flujo de caja priorizando los egresos estrictamente necesarios, un flujo de caja para proyectar la liquidez del Fideicomiso a 12 meses, estrategias comerciales adaptadas a las circunstancias económicas de la demanda, entre otros, sin embargo, se desconocen otras circunstancias que puedan afectar de forma negativa a las finanzas del Fideicomiso. La Administración del Fideicomiso no tiene entre sus planes liquidar el Fideicomiso en el corto plazo, por cuanto los planes de acción se han determinado para su continuidad.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 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