

## **PLAZA TÍA UNO S. A. SOLIDASA**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 19

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

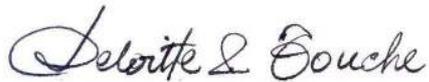
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA, al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Guayaquil, Marzo 29, 2016  
SC-RNAE 019



Jimmy Marín D.  
Socio  
Registro #30.628

**PLAZA TÍA UNO S. A. SOLIDASA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

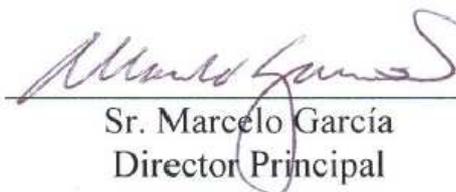
---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos		50,380	308,538
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	3	117,170	
Cuentas por cobrar	4	61,895	46,719
Documentos por cobrar	13	1,947,775	1,462,500
Impuestos	9	<u>407,493</u>	<u>399,471</u>
Total activos corrientes		<u>2,584,713</u>	<u>2,217,228</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	5	6,993,946	6,956,066
Inversión en asociada		91,837	37,500
Otros activos		<u>2,205</u>	<u>2,205</u>
Total activos no corrientes		<u>7,087,988</u>	<u>6,995,771</u>
		_____	_____
TOTAL		<u>9,672,701</u>	<u>9,212,999</u>

Ver notas a los estados financieros

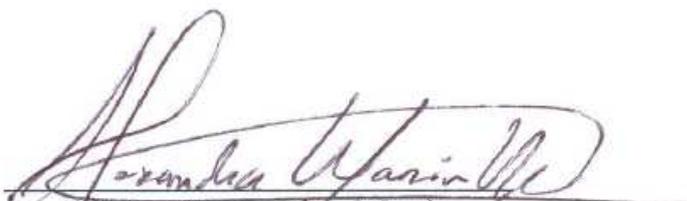


Sr. Paul Palacios Martinez  
Director Principal



Sr. Marcelo García  
Director Principal

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	7, 13	5,096,152	5,075,096
Préstamos	6	215,299	168,158
Ingresos diferidos	8, 13	130,122	130,122
Impuestos	9	<u>13,342</u>	<u>19,575</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,454,915</u>	<u>5,392,951</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	6	2,590,445	2,317,075
Ingresos diferidos	8, 13	<u>895,459</u>	<u>1,025,581</u>
Total pasivos no corrientes		<u>3,485,904</u>	<u>3,342,656</u>
Total pasivos		<u>8,940.819</u>	<u>8,735.607</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	12	100,000	100,000
Reserva legal		50,000	28,258
Utilidades retenidas		<u>581,882</u>	<u>349,134</u>
Total patrimonio		<u>731,882</u>	<u>477,392</u>
<b>TOTAL</b>		<u><b>9,672,701</b></u>	<u><b>9,212,999</b></u>

  
 CPA. Alexandra Marin  
 Contadora

**PLAZA TÍA UNO S. A. SOLIDASA**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

	<b>Notas</b>	<b>Año terminado</b>	
		<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>INGRESOS:</b>			
Valor mensual de concesión	13	867,985	555,217
Valor inicial de concesión	13	130,122	75,646
Participación en las ganancias de asociada		54,337	
Otros		<u>9,066</u>	<u>12,816</u>
Total		<u>1,061,510</u>	<u>643,679</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>			
Gastos financieros	6	(241,452)	(16,042)
Depreciación de propiedades y equipos		(220,470)	(98,045)
Mantenimientos		(128,524)	(32,592)
Servicios prestados	13	(87,914)	(71,923)
Impuestos y contribuciones		(27,465)	(26,862)
Otros		<u>(37,378)</u>	<u>(38,016)</u>
Total		<u>(743,203)</u>	<u>(283,480)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>318,307</u>	<u>360,199</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>(63,817)</u>	<u>(81,460)</u>
<b>UTILIDAD Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<u>254,490</u>	<u>278,739</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Paul Palacios Martinez  
Director Principal

Sr. Marcelo García  
Director Principal

CPA. Alexandra Marin  
Contadora

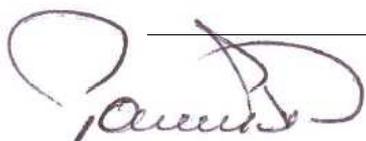
**PLAZA TÍA UNO S. A. SOLIDASA**

**ESTADO DE CAMBIOS DE PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> (en U.S. dólares)	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2014	800	384	197,469	198,653
Utilidad del año			278,739	278,739
Apropiación		27,874	(27,874)	
Capitalización, nota 12	<u>99,200</u>	—	<u>(99,200)</u>	—
Diciembre 31, 2014	100,000	28,258	349,134	477,392
Utilidad del año			254,490	254,490
Apropiación	—	<u>21,742</u>	<u>(21,742)</u>	—
Diciembre 31, 2015	<u>100,000</u>	<u>50,000</u>	<u>581,882</u>	<u>731,882</u>

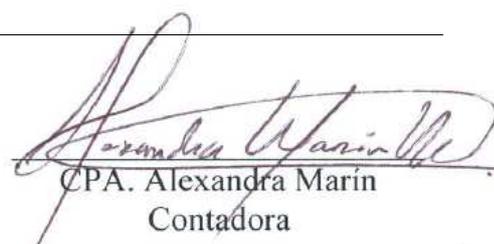
Ver notas a los estados financieros



Sr. Paul Palacios Martinez  
Director Principal



Sr. Marcelo Garcia  
Director Principal



CPA. Alexandra Marin  
Contadora

**PLAZA TÍA UNO S. A. SOLIDASA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

	<b>Año terminado</b>	
	<b><u>31/12/15</u></b>	<b><u>31/12/14</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes y relacionadas	845,929	1,262,001
Pagado a terceros y relacionadas	(249,084)	(285,091)
Impuesto a la renta	<u>(73,267)</u>	<u>(73,409)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>523,578</u>	<u>903,501</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipos	(258,350)	(2,032,727)
Préstamo otorgado a compañía relacionada	(485,275)	(1,462,500)
Inversión en asociadas		(37,500)
Nuevas inversiones de activos financieros	(141,442)	
Vencimiento inversiones de activos financieros	<u>24,272</u>	<u>          </u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(860,795)</u>	<u>(3,532,727)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Nuevo préstamo	500,000	2,500,000
Pago de préstamos	(420,941)	
Pago de préstamo de relacionadas y accionistas	<u>          </u>	<u>(14,767)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>79,059</u>	<u>2,485,233</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Disminución neta de efectivo y bancos	(258,158)	(143,993)
Saldo al comienzo del año	<u>308,538</u>	<u>452,531</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>50,380</u>	<u>308,538</u>
Ver notas a los estados financieros		

Sr. Paul Palacios Martinez  
Director Principal

Sr. Marcelo García  
Director Principal

CPA. Alexandra Marin  
Contadora

## **PLAZA TIA UNO S. A. SOLIDASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA fue constituida en Guayaquil el 17 de febrero del 2011. La actividad principal de la Compañía es la concesión de plazas comerciales, administración, mantenimiento y servicios en general de los locales de las referidas plazas.

En abril del 2013, la Compañía concluyó la construcción de la primera plaza comercial denominada “Plaza Tía Bastión Popular”, según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de US\$1.8 millones, el cual tiene 4,993.72 m<sup>2</sup> de terreno y 2,911.60 m<sup>2</sup> de construcción. La plaza comercial está ubicada en Bastión Popular - Km 11 ½ vía Guayaquil – Daule, y tiene 18 locales, 2 espacios comerciales, 6 islas y espacios de parqueo.

En diciembre del 2014, la Compañía concluyó la construcción de la segunda plaza comercial denominada “Plaza Tía El Maestro”, según acta de entrega recepción emitida por el constructor de la obra. El costo de construcción del inmueble fue de US\$2.2 millones, el cual tiene 5,862 m<sup>2</sup> de terreno y 3.838,15 m<sup>2</sup> de construcción. La plaza comercial está ubicada en la ciudadela El Maestro, autopista terminal terrestre - parroquia Pascuales, y tiene 32 locales, 3 espacios comerciales y espacios de parqueo.

Durante el año 2015, el área promedio de ocupación comercial en Plaza Tía Bastión Popular y El Maestro fue de 86.65% y 87.49%, respectivamente.

En septiembre del 2015, la Compañía efectuó el relleno y compactación del terreno de la tercera plaza comercial, ubicado en la parroquia Satélite “La Aurora” - cantón Daule, Provincia del Guayas, con el objeto de prevenir inundaciones en la estación invernal y preparar el terreno para una futura construcción. La Administración de la Compañía no ha decidido la fecha de inicio de construcción de esta plaza comercial.

El principal accionista de la Compañía es Intercentros S. A. constituida en Suiza, la cual posee el 60% de las acciones de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación dada en el intercambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Variables que no se basen en datos observables de mercado para el activo o pasivo, esto es, insumos o variables no observables.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: efectivo y bancos, al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar y documentos por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.4.1 Efectivo y bancos** - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

**2.4.2 Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados** - Son clasificados al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si han sido adquiridos principalmente para propósitos de su venta a corto plazo y los cambios en su valor razonable se registran en resultados del año.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o el activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

**2.4.3 Cuentas y documentos por cobrar** - Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no son cotizados en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 días.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar son analizadas para identificar una posible provisión para reducir su valor al de probable realización. En caso de requerirlo, la Compañía constituye una provisión por tal concepto.

## **2.5 Propiedades y equipos**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor de activos.

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales clases de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clases</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Instalaciones	10
Muebles y equipos	10

**2.6 Inversiones en asociadas** - Son aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan inicialmente al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales.

**2.7 Pasivos financieros** - Son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.7.1 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, se registran a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**2.7.2 Cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio con proveedores es de 30 días.

**2.8 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

**2.9 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.10 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

**2.10.1 Valor mensual de concesión** - Representa el valor facturado y reconocido mensualmente a los concesionarios por concepto de valor mensual de concesión (VMC), los cuales son determinados en base a los metros cuadrados concesionados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes.

**2.10.2 Ingreso diferido** - Representan ingresos por concepto del valor inicial de concesión (VIC) que son registrados inicialmente como ingresos diferidos y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.

**2.11 Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.12 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.13 Estimaciones contables** - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

**2.14 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas**

Durante el año 2015, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014	Enero 1, 2016

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros separados.

### **3. ACTIVOS FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

	<u>31/12/15</u>
<u>Obligaciones de compañías:</u>	
Plásticos del Litoral, con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en diciembre del 2019	43,200
Ecuagran S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en diciembre del 2019	24,800
Corporación El Rosado S. A., con una tasa de interés del 7% anual y vencimiento en agosto del 2019	15,000
Interagua S. A., con una tasa de interés del 7.5% anual y vencimiento en mayo del 2018	7,912
Otros	<u>26,258</u>
Total	<u>117,170</u>

### **4. CUENTAS POR COBRAR**

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Valor de concesión	85,387	54,265
Otras	11,595	1,436
Provisión para cuentas incobrables	<u>(35,087)</u>	<u>(8,982)</u>
Total	<u>61,895</u>	<u>46,719</u>

## 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Costo	7,360,755	7,102,405
Depreciación acumulada	<u>(366,809)</u>	<u>(146,339)</u>
Total	<u>6,993,946</u>	<u>6,956,066</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	3,033,899	3,020,932
Edificios	3,428,404	3,615,947
Instalaciones	110,247	96,133
Muebles y equipos	183,454	182,422
Construcciones en curso	<u>237,942</u>	<u>40,632</u>
Total	<u>6,993,946</u>	<u>6,956,066</u>

Al 31 de diciembre del 2015, el movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>						
Enero 1, 2014	3,020,932	1,798,921	47,075	20,660	168,932	5,056,520
Adquisiciones				165,572	1,867,155	2,032,727
Activaciones		1,951,945	43,510		(1,995,455)	
Reclasificaciones	_____	_____	<u>13,158</u>	_____	_____	<u>13,158</u>
Diciembre 31, 2014	3,020,932	3,750,866	103,743	186,232	40,632	7,102,405
Adquisiciones	<u>12,967</u>	_____	<u>25,806</u>	<u>22,267</u>	<u>197,310</u>	<u>258,350</u>
Diciembre 31, 2015	<u>3,033,899</u>	<u>3,750,866</u>	<u>129,549</u>	<u>208,499</u>	<u>237,942</u>	<u>7,360,755</u>

	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
<i>Depreciación acumulada</i>				
Enero 1, 2014	(44,973)	(2,354)	(967)	(48,294)
Depreciación	<u>(89,946)</u>	<u>(5,256)</u>	<u>(2,843)</u>	<u>(98,045)</u>
Diciembre 31, 2014	(134,919)	(7,610)	(3,810)	(146,339)
Depreciación	<u>(187,543)</u>	<u>(11,692)</u>	<u>(21,235)</u>	<u>(220,470)</u>
Diciembre 31, 2015	<u>(322,462)</u>	<u>(19,302)</u>	<u>(25,045)</u>	<u>(366,809)</u>

Durante el año 2015, la Compañía efectuó desembolsos principalmente por relleno y compactación del terreno ubicado en la parroquia Satélite "La Aurora" - cantón Daule, Provincia del Guayas por US\$194,000.

**Activos en garantía** - Al 31 de diciembre del 2015, existen gravámenes constituidos sobre terreno y edificaciones por US\$4.1 millones, nota 6.

## 6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2015, representan préstamos otorgados por Banco de Guayaquil por US\$2.8 millones, con tasa de interés efectiva del 8.25% y 8.95% anual, con vencimientos mensuales de capital e intereses hasta agosto del 2025. Estos préstamos están garantizados con terreno y edificaciones por US\$4.1 millones.

Durante el año 2015, la Compañía reconoció en resultados US\$235,672 relacionado con intereses de los referidos préstamos. El detalle de los préstamos es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Corriente	215,299	168,158
No corriente	<u>2,590,445</u>	<u>2,317,075</u>
Total	<u>2,805,744</u>	<u>2,485,233</u>

## 7. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Compañías relacionadas, nota 13	5,000,000	5,000,000
Depósitos en garantía	96,152	65,900
Proveedores	<u>                    </u>	<u>9,196</u>
Total	<u>5,096,152</u>	<u>5,075,096</u>

## 8. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde al Valor Inicial de Concesión (VIC) de los locales comerciales de Plaza Tía - Bastión Popular y Plaza Tía - Pascuales, los cuales se reconocerán en línea recta en resultados, en el plazo de 10 años, de acuerdo con los términos de contratos de concesión, notas 13 y 14.

El detalle de ingresos diferidos es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Corriente	130,122	130,122
No corriente	<u>895,459</u>	<u>1,025,581</u>
Total	<u>1,025,581</u>	<u>1,155,703</u>

## 9. IMPUESTOS

### 9.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado – IVA y retenciones de IVA	<u>407,493</u>	<u>399,471</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente del IVA	8,934	1,525
Impuesto a la renta por pagar	4,145	13,595
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>263</u>	<u>4,455</u>
Total	<u>13,342</u>	<u>19,575</u>

### 9.2 Conciliación tributaria - Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros:		
Gastos no deducibles	318,307	360,199
Gastos vinculados con rentas exentas	26,105	10,826
Ingresos exentos	<u>(54,337)</u>	<u>(1,366)</u>
Utilidad gravable	<u>290,075</u>	<u>370,272</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>63,817</u>	<u>81,460</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Esta tarifa no será aplicable cuando exista un convenio de doble tributación con paraísos fiscales. (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014).

El principal accionista de la Compañía es Intercentros S.A., constituida en Suiza, la cual se encuentra bajo un régimen impositivo del 8.5%, sin embargo el Ecuador mantiene un convenio de doble tributación con dicho país, por lo cual la tarifa impositiva aplicable para la determinación del impuesto a la renta de la Compañía para el año 2015 es el 22%.

### 9.3 *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta*

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al inicio del año	13,595	5,544
Provisión	63,817	81,460
Pagos	<u>(73,267)</u>	<u>(73,409)</u>
Saldos al final del año	<u>4,145</u>	<u>13,595</u>

Durante el año 2015, la Compañía efectuó pagos de impuesto a la renta del año 2014 por US\$13,595 y retenciones en la fuente del año por US\$59,672.

### 9.4 *Asuntos tributarios*

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente en el Ecuador establece que las nuevas sociedades, estarán sujetas al pago del anticipo del impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva del proceso productivo y comercial, por lo tanto Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA., se encuentra exenta de la determinación y liquidación del anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio económico 2015.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la constitución de la Compañía y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2015, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

## 10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

## 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**11.1 *Gestión de riesgos financieros*** - Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía.

### **a) *Riesgo de mercado***

Riesgo de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

**b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina por la incapacidad de los deudores de poder cumplir con sus obligaciones. La Administración considera que en la Compañía el riesgo crediticio se encuentra mitigado debido a que sus clientes tienen períodos de cobro de 30 días en promedio, no habiéndose presentado problemas significativos de cobranza dudosa. En consecuencia, la Compañía no prevé pérdidas significativas que surjan de este riesgo.

**c) Riesgo de liquidez**

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía tiene facilidades financieras otorgadas por una institución financiera local y compañías relacionadas, descritas en las notas 6 y 7, respectivamente.

**d) Riesgo de capital**

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus Accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual.

**11.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos	50,380	308,538
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, nota 3	117,170	
Cuentas por cobrar, nota 4	61,895	46,719
Documentos por cobrar, nota 13	<u>1,947,775</u>	<u>1,462,500</u>
Total	<u>2,177,220</u>	<u>1,817,757</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar, nota 7	5,096,152	5,075,096
Préstamos, nota 6	<u>2,805,744</u>	<u>2,485,233</u>
Total	<u>7,901,896</u>	<u>7,560,329</u>

## 12. PATRIMONIO

**Capital social** - Al 31 de diciembre del 2015, capital suscrito y pagado consiste de 100,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario. El capital social autorizado consiste de 200,000 acciones con valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de noviembre del 2014, resolvió aumentar el capital social suscrito y pagado a US\$100,000 mediante capitalización de utilidades retenidas y el capital autorizado a US\$200,000, lo cual fue inscrito en el Registro Mercantil en diciembre 3 del 2014.

**Reserva legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Documentos por cobrar:</i>		
Cristaterra S. A.	<u>1,947,775</u>	<u>1,462,500</u>

Al 31 de diciembre del 2015, representa préstamos otorgados por la Compañía, los cuales tienen vencimiento en 360 días y no generan intereses.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
PMZP Holding S. A.	<u>2,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Intercentros S.A.	<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>
Total	<u>5,000,000</u>	<u>5,000,000</u>

Al 31 de diciembre del 2015, cuentas por pagar representa valores otorgados por los Accionistas, con vencimiento entre febrero del 2016 y enero del 2017, y no generan intereses. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, las obligaciones con vencimiento en febrero del 2016 fueron renovadas por un año plazo.

	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
<i>Ingresos diferidos:</i>		
Tiendas Industriales Asociadas S.A. (TIA)	<u>1,002,629</u>	<u>1,129,472</u>
<i>Ingreso mensual de concesión:</i>		
Tiendas Industriales Asociadas S.A. (TIA)	<u>490,247</u>	<u>330,158</u>
<i>Ingreso inicial de concesión:</i>		
Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA)	<u>126,843</u>	<u>66,920</u>
<i>Gastos (asesoría comercial):</i>		
Freemarket S.A.	<u>8,513</u>	

## **14. COMPROMISOS**

**Concesión comercial** - Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía tiene suscrito contratos de concesión con clientes por el arrendamiento de unidades comerciales de Plaza Tía Bastión Popular y El Maestro, a 10 años plazo desde la fecha de suscripción de los mismos. Estos contratos establecen el pago de un valor mensual de concesión (VMC), cuya tarifa se calcula de acuerdo a los metros cuadrados de cada unidad comercial, la cual se ajustará cada año por el índice de precios al consumidor. Adicionalmente, los contratos de concesión con los clientes, Tiendas industriales Asociadas TIA S.A. y Farmaenlace Cía. Ltda. establece el pago de un valor inicial (VIC) por US\$1,301,224, entre ambos concesionarios. En el caso del concesionario Farmaenlace el pago del VIC sólo se realizó en el contrato de Plaza Tía Bastión Popular.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía reconoció en resultados integrales del año US\$867,985 y US\$130,122 por concepto de valor mensual e inicial de concesión, respectivamente.

## **15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 29, 2016), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 29, 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.

---