

PLAZA TÍA UNO S. A. (SOLIDASA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Plaza Tía Uno S.A. SOLIDASA fue constituida en Guayaquil el 17 de febrero del 2011 e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de marzo del 2011. La actividad principal de la Compañía es la construcción de plazas comerciales y concesión, administración, mantenimiento y servicios en general de los locales de las referidas plazas.

Al 30 de abril del 2013, mediante Acta de recepción de Obra, la Compañía recibe la Plaza Comercial Plaza Tía I por la Constructora Etinar S. A, la cual se encuentra ubicada en Bastión Popular - Km 11 ½ vía Guayaquil - Daule. La Plaza Comercial cuenta con 18 locales, 2 espacios comerciales y 6 islas.

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 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 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 contrapartida dada en el intercambio de los activos.

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

2.1 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y 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. La política de crédito de la Compañía es de 30 días.

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: Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo y comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su construcción y puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.5.1 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada.
- 2.5.2 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 partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de cómputo y otros	3

- 2.6 Cuentas por pagar Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.
- 2.7 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 al final de cada período.
- 2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.
- 2.8.1 Valor mensual de concesión** - Representa el valor facturado 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.
- 2.8.2 Ingreso diferido** - Representan los ingresos por concepto del valor inicial de concesión (VIC) que son registrados como ingresos diferidos y reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral en base a la vigencia de los contratos de concesión suscritos con los clientes.
- 2.9 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.
- 2.10 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.

2.13 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Administración de la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad – NIC, nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía, en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía; sin embargo no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen haya sido completado.

3. ESTIMACIONES CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración de la Compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2013, representa principalmente depósitos en cuenta corriente en una institución financiera local, los cuales no genera intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013, representa principalmente valores pendientes de cobro por valor mensual de concesión (V.M.C) a terceros por US\$47,194 y a su compañía Relacionada Tía por US\$47,326

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	5,056,520	4,388,391
Depreciación acumulada	(48,294)	_____
Total	<u>5,008,226</u>	<u>4,388,391</u>
Clasificación:		
Terrenos	3,000,593	2,977,278
Edificio	1,753,948	
Instalaciones	44,721	7,192
Equipos y muebles de oficina	16,979	
Equipos de cómputo y otros	<u>2,714</u>	_____
<i>Construcciones en curso:</i>		
Costos de construcción	52,971	1,073,233
Estudio y planificación	87,968	178,755
Tasas e impuestos	16,085	96,035
Fiscalización y asesoría	<u>32,247</u>	<u>55,898</u>
Total	<u>5,008,226</u>	<u>4,388,391</u>

El movimiento de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	4,388,391	2,641,311
Adquisiciones	795,378	1,770,878
Reclasificación otros activos	(101,165)	
Ventas	(26,084)	
Ajuste		(23,798)
Depreciación	<u>(48,294)</u>	_____
Saldo neto al final del año	<u>5,008,226</u>	<u>4,388,391</u>

Terrenos - Al 31 de diciembre del 2013, representan inmuebles adquiridos a terceros donde se encuentra y construyen las plazas comerciales y son como sigue:

- (1) Terreno de 4,993.72 m² ubicado en Bastión Popular - Km 11 ½ vía Guayaquil - Daule en US\$1,692,645. La escritura de compraventa del inmueble establece la transferencia de 6,560 m², en razón que La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil según resolución de marzo del 2007 y noviembre del 2009, declaró de utilidad pública con fines de expropiación los restantes 1,566.28 m²

Debido a lo indicado precedentemente, conjuntamente con la escritura de compraventa, la Compañía suscribió un acuerdo con el vendedor del referido inmueble, en el cual la

Compañía se compromete a entregar al vendedor el importe que reciba de la expropiación de los 1,566.28 m² de terreno por parte de la Municipalidad de Guayaquil; y en caso que no se ejecute la expropiación, el vendedor renuncia a cualquier reclamo e indemnización posterior en contra de la Compañía por los 1,566.28 m² de terreno antes referidos.

En noviembre 26 del 2012, la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil ratifica a la Compañía la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación del inmueble. A la fecha de emisión de este informe, la Municipalidad de Guayaquil ha ejecutado la expropiación del terreno, y la Administración de la compañía se encuentra realizando los trámites para recibir los valores correspondientes a la indemnización por expropiación, los cuales posteriormente serán entregados al vendedor del terreno.

- (2) Terreno de 20,901 m² ubicado en la parroquia Satélite "La Aurora" - cantón Daule, Provincia del Guayas en US\$839,218.
- (3) Terreno de 5,670 m² ubicado en la ciudadela el Maestro, autopista terminal terrestre - parroquia Pascuales, provincia del Guayas en US\$468,730.

Construcciones en curso - Al 31 de diciembre del 2013, representan principalmente costos de construcción incurridos en las plazas comerciales Plaza TIA Dos por US\$136,924 y Plaza Tia tres por US\$52,348.

A la fecha de emisión de este informe, el proyecto Plaza TIA ubicado en Bastión Popular se encuentra finalizado.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, representa principalmente valores otorgados por los accionistas, PMZP Holding S.A. por US\$2 millones con vencimiento entre enero y diciembre del 2014 e Intercentros S.A. por US\$3 millones con vencimiento en septiembre del 2014, los cuales no devengan intereses, nota 11.

8. IMPUESTOS

- 8.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y retenciones	231,768	144,784
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		12,142
<i>Total</i>	231,768	161,926
 <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	1,015	7,148
Retenciones en la fuente del Impuesto al valor		

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
agregado	669	4,610
Impuesto a la renta corriente	<u>5,544</u>	<u> </u>
Total	<u>7,228</u>	11,758

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	249,027	5,199
Gastos no deducibles	<u>2,122</u>	<u>1,700</u>
Utilidad gravable	<u>251,149</u>	<u>6,899</u>
Impuesto a la renta causado 22% (2012 - 23%)	55,253	1,587
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	<u>(49,709)</u>	<u>(18,729)</u>
Impuesto a la renta por pagar (crédito tributario)	<u>5,544</u>	<u>(17,142)</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	55,253	<u>1,587</u>

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente en el Ecuador establece que las sociedades recién constituidas, 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. se encuentra exenta de la determinación y liquidación del anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio económico 2013.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la constitución de la compañía, las cuales se encuentran abiertas para revisión; sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos y gastos.

9. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde al Valor Inicial de Concesión (VIC) de los locales comerciales de Plaza Tía de Bastión Popular, el cual se reconoce en línea recta en resultados integrales, a un plazo de 10 años, de acuerdo con los términos del contrato de concesión.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2013, representa 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

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.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los principales saldos y transacciones con partes relacionadas, es como sigue:

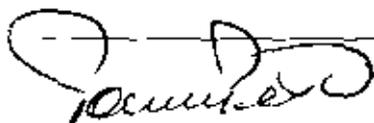
	... Diciembre 31 ...	
	2013	2012
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA)	47,326	
Cuentas por pagar:		
PMZP Holding S. A.	2,000,000	1,763,333
Intercentros S.A.	3,000,000	1,500,000
Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA)		336,000
Luis Reyes Portocarrero		560,000
Total	5,000,000	4,159,333
Concesión:		
Tiendas Industriales Asociadas S.A.(TIA)	358,496	76,675
Gastos:		
Freemarket S.A.	110,882	18,300

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 27 del 2014), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 27 del 2014 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.



Paul E. Palacios M.
C.I. 090790813-1
Director



Luis Reyes P.
C.I. 0916146301
Director