PLAZA TÍA UNO S.A. SOLIDASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 m2 de terreno y 2,911.60 m2 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 m2 de terreno y 3.838,15 m2 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.

El principal accionista de la Compañía es Intercentros S. A. constituida en Suiza, la cual posee el 60% de las acciones de la Compañía, seguido de la Compañía PMZP Holding S.A. constituida en Ecuador, la cual posee el 40% 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

- ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

- ***Bases de preparación*** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del valor razonable.

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

- ***Activos y Pasivos Financieros*** - Todos los activos y pasivos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo y pasivo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. Todos los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

- ***Cuentas por cobrar*** - La Compañía clasifica dentro de sus activos financieros la categoría cuentas a cobrar. Estos activos financieros son medidos *inicialmente a valor* razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier *deterioro, reconociendo* los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.

- ***Cuentas por pagar***- La Compañía clasifica dentro de sus pasivos financieros la categoría cuentas a pagar. Estos pasivos financieros son *medidos inicialmente al valor* razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier *deterioro, reconociendo* los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los gastos por intereses.

- ***Deterioro de activos y pasivos financieros al costo amortizado*** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados *por deterioro al final de* cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido *después del reconocimiento* inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

- ***Propiedad, planta y equipo***

- ***Medición en el momento del reconocimiento*** - Las partidas de propiedades, *plantas y equipos se miden inicialmente por su costo.* El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

- ***Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo*** - 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.

- ***Método de depreciación y vidas útiles*** - El costo o valor revaluado de propiedades, plantas y equipos se deprecia de acuerdo con el *método de línea recta. La vida útil* estimada, valor residual 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. La vida útil* usada en el cálculo de la depreciación es:

Bienes Muebles e Inmuebles	**Años**
Edificios	20
Muebles, Instalaciones y Enseres	10
Equipo de Computación y Software	3
Maquinarias y Equipos	10

- ***Impuestos*** - El gasto por impuesto a la renta *representa la suma del impuesto* a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- ***Impuesto corriente*** - El impuesto por pagar 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 imponibles 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.

- ***Impuestos diferidos*** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado integral del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados integrales del período.

- ***Impuestos corrientes y diferidos*** - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado integral, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado integral, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado integral.

- ***Reconocimiento de ingresos*** - Los ingresos son registrados al momento que se realiza la transacción y la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o pérdida en los activos financieros.

- ***Gastos*** - Los 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

	2016	2015
Caja	1,500	1,500
Bancos	99,882	48,880
Total	**101,382**	**50,380**

4. CUENTAS POR COBRAR

El detalle de cuentas por cobrar es como sigue:

	2016	2015
Clientes	92,112	96,982
Provisión para cuentas incobrables	(35,087)	(35,087)
Neto	**57,025**	**61,895**

Durante el año auditado no se realizó provisión para cuentas incobrables.

5. IMPUESTOS

El detalle de impuestos es como sigue:

	2016	2015
Créditos tributarios en impuesto a la renta	11,023	
Créditos tributarios por IVA	40,484	223,160
IVA Pagado en Compras	108,224	184,333
Total	**159,731**	**407,493**

6. INVERSIÓN EN ASOCIADA

La compañía es accionista en Cristaterra S.A. con un porcentaje de participación del 50%, por este motivo se realiza anualmente una provisión *al valor proporcional patrimonial* (V.P.P.) como detalle a continuación:

Inversión en Asociada

	2016	2015
Inversión Inicial (Cristaterra S.A.)	37,500	37,500
Provisión Valor Patrimonial Proporcional	171,881	54,337
Total	**209,381**	**91,837**

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de propiedad, planta y equipo es como sigue:

	2016	2015
Obras en proceso (Prosejuma)	1,104,365	1,068,945
BASTION POPULAR		
Terreno	1,692,645	1,692,645
Edificio	1,798,921	1,798,921
Muebles de Oficina	1,560	1,285
Equipos	16,576	16,576
Instalaciones	81,934	60,335
Equipo de Computación	2,329	1,784
Equipos Varios	1,500	1,500
EL MAESTRO		
Programas/Sistemas	1,272	1,272
Terreno	510,251	510,251
Edificio	1,951,945	1,951,945
Muebles de Oficina	13,236	12,961
Equipos	91,861	91,861
Instalaciones	118,817	69,216
Equipo de Computación	1,539	995
Maquinarias y Equipos	80,263	80,263
Total	7,469,013	7,360,754
Depreciación acumulada	(591,085)	(366,809)
Neto	**6,877,928**	**6,993,946**

8. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2016, representan préstamos otorgados por Banco de Guayaquil por US$2.8 millones, con tasa de interés efectiva del 8.25% y 8.95% anual reajustable cada 90 días, 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 2016, la Compañía reconoció en resultados US$248,774 relacionado con intereses de los referidos préstamos. El detalle de los préstamos es como sigue:

Préstamos

	2016	2015
Corriente	247,032	215,299
No Corriente	2,343,413	2,590,445
Total	**2,590,445**	**2,805,744**

9. CUENTAS POR PAGAR Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	2016	2015
Compañías Relacionadas	5,000,000	5,000,000
Proveedores	3,962	
Total	**5,003,962**	**5,000,000**

10. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al Valor Inicial de Concesión (VIC) de los locales comerciales de Plaza Tia - Bastión Popular y Plaza Tia - 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.

Ingresos Diferidos

	2016	2015
Corriente	130,122	130,122
No Corriente	765,337	895,459
Total	**895,459**	**1,025,581**

11. IMPUESTOS

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

	31/12/2016
Utilidad antes de Impuesto a la renta según estados financieros	345,915
(-) Ingresos Exentos	(117,543)
Utilidad Gravable	228,372
Impuesto a la renta causado 22%	50,242
Retenciones a la fuente del Año	(61,265)
Crédito tributario por impuesto a la renta	(11,023)

(*) De conformidad con disposiciones legales, el Impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

El principal accionista de la Compañía es Intercentros S.A., constituída en Suiza, la cual se encuentra bajo un régimen impositivo de 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 2016 es el 22%.

11.2 Aspectos 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 2016.

Para el ejercicio económico 2017 aplica la liquidación del anticipo del impuesto a la renta.

12. 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 2016, no supera el importe acumulado mencionado.

13. PATRIMONIO

Capital social - Al 31 de diciembre del 2016, 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.

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	2016	2015
Ingresos (TIA)		
Valor Inicial de Concesión	126,843	126,843
Valor Mensual de Concesión	506,568	490,247
Total	**633,411**	**617,090**

	2016	2015
Documentos por Cobrar		
Cristaterra S.A.	2,207,775	1,947,775
Total	**2,207,775**	**1,947,775**

	2016	2015
Cuentas por Pagar		
PMZP Holding S.A.	2,000,000	2,000,000
Intercentros S.A.	3,000,000	3,000,000
Total	**5,000,000**	**5,000,000**

15. COMPROMISOS

Concesión comercial - A 31 de diciembre del 2016, 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros (marzo 7, 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 7, 2017 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 Palacios Martínez
C.I. 0907908131
Director Principal

Luis Reyes Portocarrero
C.I. 0916146301
Director Principal