

**FIDEICOMISO MERCANTIL
METROPLUS**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Metroplus
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del 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 de **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS** al 31 de diciembre de 2018, así como sus 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 9 de nuestro informe. Somos independientes del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Los costos del proyecto inmobiliario son reconocidos en el rubro de inventarios en construcción, donde la Administradora del Fideicomiso registra las adquisiciones de bienes o servicios cuando estos se realizan, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

Otros Asuntos

5. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y al 1 de enero del 2018 han sido reestructurados por el cambio de política contable, de NIIF 9 y NIIF 15 (Véase Nota 15).

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, 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.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

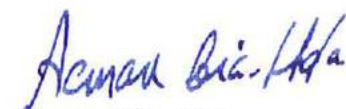
Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 15 de abril de 2019

riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Administradora del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. /



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martinez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

		2018	2017 Reestructurado (Véase Nota 15)
	<u>Notas</u>		
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	338,559	585,345
Inversiones a costo amortizado	7	-	2,423,153
Cuentas por cobrar	8	571,213	249,511
Impuestos por cobrar		928	881
Total activos corrientes		910,700	3,258,890
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	9	11,264,733	5,867,227
Activo por impuesto diferido	11	11,394	15,793
Total activos no corrientes		11,276,127	5,883,020
Total activos		12,186,827	9,141,910
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	499,628	95,450
Impuestos por pagar		34,701	4,355
Total pasivos corrientes		534,329	99,805
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	4,935,710	3,031,606
Total pasivo no corriente		4,935,710	3,031,606
Total pasivos		5,470,039	3,131,411
Patrimonio		6,716,788	6,010,499
Total pasivos y patrimonio		12,186,827	9,141,910


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus


Ec. Karlyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

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

			<u>2017</u>
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>Reestructurado</u> <u>(Véase Nota 15)</u>
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	13	(7,775)	(8,044)
Gastos de venta	13	(990)	(32,145)
Otros ingresos, neto	12	79,031	60,682
Total gastos operaciones, y utilidad antes de			
Impuesto a las ganancias		70,266	20,493
Impuesto a las ganancias	11	(17,596)	(2,662)
Resultado integral del año		52,670	17,831


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Metroplus


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Metroplus

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

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	4,860,087	(68,188)	4,791,899
Cambio de política contable (Nota 15)	-	109,796	109,796
Saldos a enero 1, 2017	4,860,087	41,608	4,901,695
Aporte constituyentes	1,039,805	-	1,039,805
Otros ajustes	-	51,168	51,168
Resultado integral del año	-	17,831	17,831
Saldos a diciembre 31, 2017	5,899,892	110,607	6,010,499
Aporte constituyentes	653,619	-	653,619
Resultado integral del año	-	52,670	52,670
Saldos a diciembre 31, 2018	6,553,511	163,277	6,716,788

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		52,670	17,831
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		(317,350)	(242,269)
Inventario en construcción		(5,397,506)	(613,931)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		2,338,628	714,033
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(3,323,558)	(124,336)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones a costo amortizado		2,423,153	(460,907)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión		2,423,153	(460,907)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyente		653,619	1,039,805
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		653,619	1,039,805
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(246,786)	454,562
Efectivo, y equivalente de efectivo al comienzo del año		585,345	130,783
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	338,559	585,345


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS fue constituido el 16 de junio del 2014 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.G.13.001453. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Marriottcenter S.A., Emuhold S.A. y Oslotels S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de oficinas y parqueaderos en el Centro Comercial Los Arcos (Samborondón) con un total de 5 pisos, 2 subsuelos y 1 mezzanine, de los cuales la cantidad de oficinas no se encuentra definido.

1.3 Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 22 de mayo del 2018, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato.
- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplidos sus fines, y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula décima sexta del contrato.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los Beneficiarios o a sus cesionarios o sucesores en derecho; y, entregar informes de gestión los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En ese contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.

- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los Beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al Fideicomiso o a la Fiduciaria.
- Liquidar el Fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.
- Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso Inmobiliario:
 - a) Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios, y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso inmobiliario.
 - b) Abrir, a nombre del Fideicomiso, las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los Promitentes Compradores en la fase inicial del Proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.
 - c) Registrar a los Beneficiarios del Fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además, el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de Beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los Constituyente-Beneficiarios, hasta que estos obtengan derechos Beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., cuarenta y cinco por ciento (45%), a favor de Emuhold S.A., hasta el cuarenta y cinco por ciento (45%), y a favor de Oslotels S.A., hasta el diez por ciento (10%).
 - d) Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega al presente Fideicomiso. Si tales Beneficiarios incumplen en más de cinco días, de realizar las aportaciones, determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del nueve por ciento anual. Si el incumplimiento excede en 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante, el Beneficiario tendrá el derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- e) Después de la devolución al Fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas por el comodatario precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.
- f) Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.
- g) Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso.
- h) De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- i) Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- j) Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- k) Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- l) Presentar al Servicio de Rentas Internas (SRI), mensualmente las declaraciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Retenciones en la Fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios, conforme a la ley.
- m) Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionándole información contable para iguales fines, cuando aquél lo solicitare.
- n) Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos o a través de la Junta del Fideicomiso.
- o) Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en el contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso.
- p) Realizar transferencia de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos: al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- q) En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el Constructor, las mismas que deberán ser respaldadas en base a liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el Constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.

- r) Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del Proyecto y el Constructor, con los anticipos entregados.
 - s) Concluidas las obras constructivas relacionadas con el Proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirientes finales, cuando estos hayan pagado el precio acorde con la forma de pago.
 - t) Suscribir el Acta de Entrega Provisional o Definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
 - u) Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.
- Procedimiento para reformas: Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los Constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de MarriotCenter S.A. como paso previo para la liquidación del primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.
 - Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo Del Campo, el cual consta como anexo en la escritura de constitución.
 - El fiduciario en representación del Fideicomiso no podrá contraer obligaciones de pago con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente dos y el Constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes con los cuales tendrá derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente

Durante el año 2018 y 2017, la Administradora 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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados.

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:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye los depósitos a la vista e inversiones en bancos, menores a 3 meses, y son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

Representados por inversiones en certificados de depósitos, 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.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

Representados por cuentas por pagar proveedores. 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 se describe a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, equivalente al costo amortizado si dichas operaciones no son superiores a 12 meses. Si el periodo de crédito es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.5.3 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

El inventario del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción, lo cual en el posterior se define como costo histórico.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros y legales.

2.7 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera. Los anticipos a promitentes compradores se miden en base al costo amortizado, considerando el costo del dinero en el tiempo, de acuerdo a la NIIF 15, por cuanto, los anticipos a promitentes compradores no generan intereses explícitos, sin embargo, el Fideicomiso se beneficia de no incurrir en dichos costos, por tanto, se calculan intereses implícitos, los cuales son registrados en la cuenta inventario en construcción contra anticipos de promitentes compradores mientras esté la construcción.

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.
- (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.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

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 Ingresos por rendimientos financieros

Son los intereses ganados por los rendimientos financieros de las pólizas de acumulación, los cuales son presentados en el rubro otros ingresos (egresos), neto.

2.11 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realizar el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de reuniones con la Administración.

(a) Riesgo de crédito

El riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, cuyo importe en libros es la mejor forma de

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administradora.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	338.559	585.345
Inversiones (Nota 7)	-	2.423.153
Total activos financieros	338.559	3.008.498
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	499.628	95.450
Total pasivos financieros	499.628	95.450

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo (a)	338.559	585.345
Inversiones con vencimiento de hasta 3 meses (b)	-	2.423.153
	<u>338.559</u>	<u>3.008.498</u>

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A.

(b) Ver Nota 7.

7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

<u>Composición 2017:</u>	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Monto</u>
<u>Certificados de depósitos:</u>			
Banco Bolivariano C.A.	3,03%	2/1/2018	693.798
Banco de la Producción S.A.	2,25%	5/2/2018	803.957
<u>Pólizas de acumulación:</u>			
Banco Guayaquil S.A.	2,73%	9/2/2018	925.398
			<u>2.423.153</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

8. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmomariuxi C.A.	570.552	223.719
Ciport & Tecnac Cipte C.L.	-	11.308
Fundación Sanchez Aguilar	-	8.000
Otros	661	6.484
	<u>571.213</u>	<u>249.511</u>

Corresponde principalmente a anticipos a proveedores por los distintos bienes y servicios de la construcción del proyecto.

9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno (a)	4.078.087	4.078.087
<u>Costos Directos</u>		
Pilotaje	1.058.857	678.674
Obras preliminares	3.601.266	29.038
Estudios técnicos	133.398	21.798
Topografías	44.000	16.000
Acometida eléctrica	14.753	-
Instalaciones sanitarias	9.000	9.000
<u>Costos Indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos	793.373	231.092
Costos financieros implícito (b)	635.308	383.440
Honorarios de fiscalización	212.076	83.117
Comisiones en venta ©	193.685	145.926
Honorarios de gerencia de proyecto	146.981	25.143
Seguros	62.707	-
Otros honorarios	56.183	18.884
Arriendos	45.131	-
Honorarios planificación arquitectónica	44.180	41.480
Honorarios legales	41.981	41.092
Honorarios de administración fiduciaria	38.550	24.650
Honorarios estructuración	30.822	30.822
Honorarios gestión ambiental	10.590	-
Otros	13.805	8.984
	<u>11.264.733</u>	<u>5.867.227</u>

- (a) Corresponde al lote ubicado en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón, con un área de 6.577.56 m2 aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris.
- (b) Corresponde al costo financiero implícito del efecto del costo del dinero en el tiempo, de acuerdo con la NIIF 9, el cual es registrado contra cuentas por pagar promitentes compradores.
- (c) Corresponde a las comisiones de venta, los cuales, de acuerdo con la NIIF 15, se costean de forma individual por cada inmueble vendido.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Promitentes Compradores (a)	4.782.535	3.019.610
Proveedores	499.628	95.450
Fondo de garantía (b)	153.175	11.996
	<u>5.435.338</u>	<u>3.127.056</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(4.935.710)	(3.031.606)
	<u>499.628</u>	<u>95.450</u>

- (a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.
- (b) Corresponde al 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	13.197	3.418
Impuesto diferido (i)	4.399	(756)
	<u>17.596</u>	<u>2.662</u>

Corresponde al ingreso/gasto por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2018 y 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

(b) Composición del impuesto a las ganancias, continuación

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida tributaria años anteriores	63.173	68.352
(-) Compensación pérdidas tributarias	<u>(17.596)</u>	<u>(5.179)</u>
Total pérdidas tributarias	45.577	63.173
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Saldo del activo al 31 de diciembre del	11.394	15.793
Saldo del activo al 1 de enero del	<u>15.793</u>	<u>15.037</u>
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	<u>(4.399)</u>	<u>756</u>

A continuación, un detalle de la determinación del activo diferido:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida tributaria años anteriores	45.576	63.173
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Total activo por impuesto diferido	<u>11.394</u>	<u>15.793</u>

(c) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario, continuación.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	70.266	20.493
Más: Gastos no deducibles	119	222
Menos: Amortización pérdidas tributarias	(17.596)	(5.179)
Base imponible de impuesto a la renta	52.789	15.536
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>13.197</u>	<u>3.418</u>

(c) Impuesto a la renta por pagar

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	13.197	3.418
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(929)	(545)
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>12.268</u>	<u>2.873</u>

(d) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

- 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.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

12. OTROS INGRESOS, NETO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses financieros	57.837	60.682
Indemnizaciones	21.194	-
	<u>79.031</u>	<u>60.682</u>

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

<u>Composición</u>	<u>Gastos de venta</u>		<u>Gastos de administración</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios de comercialización	990	32.145	-	-
Impuestos, tasas y permisos	-	-	3.160	6.190
Honorarios a terceros	-	-	4.430	1.720
Otros	-	-	185	134
	<u>990</u>	<u>32.145</u>	<u>7.775</u>	<u>8.044</u>

14. CONTRATOS

Ferarg S.A. Feraud Morán Arquitectos Asociados

El 1 de septiembre del 2014, se suscribió el contrato correspondiente a servicios de fiscalización por US\$569.568.48, el cual incluye el impuesto al valor agregado.

Metrica del Pacífico S.A. Metripacif

El 1 de septiembre del 2014, se suscribió el contrato correspondiente a servicios de gerencia de proyecto, en el cual los honorarios corresponden al 3.5% de los costos directos de construcción, excluyendo los gastos indirectos, y valor de los lotes de terrenos aportados al Fideicomiso. El 3.5%, deberá calcularse sobre los costos de excavación, demolición, desalojo, y construcción del edificio y las áreas comunales.

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15

A continuación, se presentan las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los registros contables al 1 de enero 2017 y 31 de diciembre del 2017, los cuales fueron originadas por cambios de políticas contables.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN.

	<u>Estado</u> <u>Financiero 1 de</u> <u>enero 2017</u>	<u>Ajustes y/o</u> <u>reclasificaciones</u>	<u>Estado</u> <u>Financiero 1 de</u> <u>enero 2017</u> <u>reestructurado</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	130.783	-	130.783
Inversiones a costo amortizado	1.962.246	-	1.962.246
Cuentas por cobrar	7.254	-	7.254
Impuestos por cobrar	869	-	869
Total activos corrientes	2.101.152	-	2.101.152
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción (a) y (b)	4.723.930	281.382	5.005.312
Activo por impuesto diferido	-	-	-
Total activos no corrientes	4.723.930	281.382	5.005.312
Total activos	6.825.082	281.382	7.106.464
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	7.347	-	7.347
Impuestos por pagar	645	-	645
Total pasivos corrientes	7.992	-	7.992
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar (a)	2.025.190	171.586	2.196.776
Total pasivo no corriente	2.025.190	171.586	2.196.776
Total pasivos	2.033.182	171.586	2.204.768
Patrimonio (b)	4.791.900	109.796	4.901.696
Total pasivos y patrimonio	6.825.082	281.382	7.106.464

Corresponde principalmente a:

- a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US\$171.586, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN.

- b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo con la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US\$109.796, y con efecto a resultados acumulados.

Los estados financieros al 1 enero del 2017 presentados a los organismos de control no deben ser sustituidos.

	<u>Estado</u> <u>Financiero 31</u> <u>de diciembre</u> <u>2017</u>	<u>Ajustes y/o</u> <u>reclasificaciones</u>	<u>Estado</u> <u>Financiero 31 de</u> <u>diciembre 2017</u> <u>reestructurado</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	585.345	-	585.345
Inversiones a costo amortizado	2.423.153	-	2.423.153
Cuentas por cobrar	249.511	-	249.511
Impuestos por cobrar	881	-	881
Total activos corrientes	2.101.152	-	3.258.890
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción (a) y (b)	5.619.242	247.985	5.867.227
Activo por impuesto diferido	15.793	-	15.793
Total activos no corrientes	5.005.312	247.985	5.883.020
Total activos	7.106.464	247.985	9.141.910
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	95.450	-	95.450
Impuestos por pagar	4.355	-	4.355
Total pasivos corrientes	7.992	-	99.805
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar (a)	2.819.751	211.855	3.031.606
Total pasivo no corriente	2.196.776	211.855	3.031.606
Total pasivos	2.204.768	211.855	3.131.411
Patrimonio (b)	5.974.369	36.130	6.010.499
Total pasivos y patrimonio	7.106.464	247.985	9.141.910

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN.

Corresponde principalmente a:

- a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US\$211.855, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.
- b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US\$36.130, y con efecto a resultados acumulados.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus