

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA

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 flujo 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 De Inversión Plusvalía
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 DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del resultado integral, el de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo neto 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 DE INVERSIÓN PLUSVALÍA** al 31 de diciembre de 2018, 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 DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**, 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.

Incertidumbre material relacionada con la Entidad en funcionamiento

4. Con Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2018-00000610 fechada el 19 de enero de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió declarar disuelta a la compañía Urbanización del Norte S.A. Urnosa, donde el fideicomiso mantiene cartera adquirida la que no sería recuperable, estos hechos o condiciones generan dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Entidad en funcionamiento.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantia 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

Asuntos claves

5. Excepto por lo descrito en el párrafo 4, hemos determinado que no existen otras cuestiones claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA** 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 DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**, 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 DE INVERSIÓN PLUSVALÍA**.

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 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

+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

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 Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

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

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	397	-
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	7	87,327	92,064
Cuentas por cobrar	8	112,791	112,791
Total activos		200,515	204,855
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	212,386	215,231
Total pasivos		212,386	215,231
Patrimonio		(11,871)	(10,376)
Total pasivos y patrimonio		200,515	204,855



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

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

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	12	(679)	(817)
Gastos financieros		(4)	(1)
Otros ingresos, neto	11	3,926	-
Resultado integral del año		3,243	(818)

Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
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	4,092,974	(4,066,643)	26,331
Transferencia de cuentas por pagar a partícipes	(252,267)	216,378	(35,889)
Resultado integral del año	-	(818)	(818)
Saldos a diciembre 31, 2017	3,840,707	(3,851,083)	(10,376)
Restitución a partícipes	(32,473)	27,735	(4,738)
Resultado integral del año		3,243	3,243
Saldos a diciembre 31, 2018	3,808,234	(3,820,105)	(11,871)



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso de Inversión Plusvalía



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Rendimiento neto del año		3,243
Cambios netos en activos y pasivos:		
Cuentas por pagar		(2,846)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		397
Aumento neto en efectivo		397
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	6	397

Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso de Inversión Plusvalía

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
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 DE INVERSIÓN PLUSVALÍA** fue constituido el 22 de septiembre del 2010 inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución SC-IMV-DJMV-DAYR-G-0008478 del 7 de diciembre del 2010 y su registro en el Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil es el 2010.2.13.00644. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Inmobiliaria Gavich S.A. y Salelgi S.A.

El Fideicomiso tiene como finalidad que los bienes transferidos y los que se lo transfieran en el futuro por parte de la Constituyente y/o Constituyentes Adherentes sean invertidos por la Fiduciaria de conformidad con la política de inversión específica que se detalla a continuación:

- a) Constituir nuevos Fideicomisos Mercantiles o adherirse a uno o más Fideicomisos mercantiles existentes, cuya finalidad sea la de administrar bienes que a su vez generen cartera, siempre que dicha cartera esté respaldada con garantías reales o personales.
- b) Invertir en proyectos inmobiliarios, propiedades inmobiliarias, tales como casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, edificios, urbanizaciones, y bienes inmuebles en general, titularizaciones de cartera hipotecarias y obligaciones garantizadas con garantías generales, acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles y/o promotoras inmobiliarias.
- c) Invertir en Fondos de Inversión de conformidad con las instrucciones impartidas para la Junta de Fideicomiso.

1.2 Reformas efectuadas al Fideicomiso

En mayo del 2011 se resolvió reformar y ampliar el Contrato de Constitución del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, la cual consistió en ampliar la política de inversión contemplada en la Cláusula Novena del Contrato Constitutivo quedando que el 2% se mantendrá en liquidez en una cuenta de ahorro o corriente a nombre del Fideicomiso en una entidad bancaria que mantenga una calificación AA+ o invertido en un Fondo de Inversión de alta rentabilidad que tenga un plazo mínimo de 30 días y máximo de 180 días, el 98% del patrimonio autónomo del Fideicomiso en inversiones que tengan un plazo entre 1 y 12 meses, del cual el 30% en compraventa de inmuebles y el 70% en compraventa de cartera inmobiliaria de los proyectos inmobiliarios "Arcos del Rio" y "Veranda" respectivamente.

El 4 de agosto del 2011, la Junta del Fideicomiso resolvió reformar la Cláusula Tercera del Contrato Constitutivo del Fideicomiso Mercantil de Inversión Plusvalía, detallando que una vez que el Fideicomiso no desarrolla actividades empresariales ni opera negocios en funcionamiento pues no realiza actividades industriales, comerciales, agrícolas, de prestación de servicios ni cualquier otra que tenga ánimo de lucro y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, no deberá declarar ni pagar impuesto a la renta por las utilidades obtenidas y tan solo estará obligado a presentar una declaración

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

informativa y efectuar la correspondiente retención en tal fuente del impuesto a la renta al momento de efectuar una distribución de utilidades.

El 5 de septiembre del 2012, la Junta del Fideicomiso resolvió reformar las Cláusulas Tercera, Octava, Décima y Décima Cuarta del Contrato Constitutivo del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, detallando lo siguiente:

- Que, para la Cláusula Tercera, literal g) que en el Contrato de Adhesión con Constituyentes Adherentes se detalla que el Adherente entiende y acepta la política de inversión específica fijada en el Fideicomiso y que el Adherente deberá reconocer que acepta que el riesgo de pérdida de su inversión es de su exclusiva responsabilidad y que ni el Fideicomiso ni el Constituyente le garantizan el pago de beneficios o rendimientos fijos en función de los bienes que administra.
- Que, en la Cláusula Octava, literal i) se detalla que se restituirá anticipadamente a los beneficiarios los bienes fideicomitados y los rendimientos producto de la inversión en caso de existir, a prorrata de su participación en el Fideicomiso.
- Que, en la Cláusula Décima, literal b), una vez cumplido el periodo mínimo de permanencia, los beneficiarios podrán solicitar a la Fiduciaria el rescate total o parcial en dinero o en valores equivalentes a los bienes fideicomitados que les correspondieren según su aportación en el Fideicomiso.
- Que, en la Cláusula Décima Cuarta, literal b) se detalla el solicitar la restitución anticipada de los bienes fideicomitados y los rendimientos producto de la inversión, que de existirlos le correspondan a cada beneficiario a prorrata de su participación en el Fideicomiso de acuerdo con el procedimiento de rescate de inversión.

1.3 Hechos relevantes

Como es de conocimiento público, debido a ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador resolvió intervenir y disolver a las compañías Urbanizadora del Norte S.A., URNOSA e Inmobiliaria Terrabienes S.A., compañías emisoras de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, las cuales se encontraban a cargo de la ejecución del proyecto inmobiliario "Arcos del Río".

El Fideicomiso ha procedido a establecer procesos judiciales por la ejecución de pagarés que tenía a su favor emitidos por Inmobiliaria Terrabienes S.A. y Urbanizadora del Norte S.A. por un valor aproximado de US\$7,957,000. Estos procesos se encuentran calificados y se encuentran en etapa de citación de las partes para comparecimiento.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, en protección y dando prioridad a los intereses de los clientes, pero también como un posible mecanismo para proteger los intereses de los acreedores de estas compañías, solicitó se ejecuten medidas cautelares a no solo estas compañías sino también a todas las compañías relacionadas al grupo Ortega Trujillo. Ambas compañías, Urbanizadora del Norte S.A., URNOSA e Inmobiliaria Terrabienes S.A., efectuaron negociaciones directamente con el Fideicomiso, evaluando la factibilidad de ceder exclusivamente al Fideicomiso de Inversión Plusvalía con

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

el objetivo de ver la factibilidad de ceder exclusivamente al Fideicomiso de Inversión Plusvalía el desarrollo del proyecto inmobiliario "Arcos del Río", situación que finalmente no se generó. Como garantía por la cesión del proyecto, en el mes de diciembre del 2015, Inmobiliaria Terrabienes S.A. cedió 3, 198,829 acciones cuyo valor nominal es de 0.04 centavos de dólar americano que mantenía en Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador a favor del Fideicomiso de Inversión de Plusvalía, las cuales a la fecha de emisión de estos estados financieros se encuentran en poder del Fideicomiso a pesar que la transacción de cesión del proyecto inmobiliario no se llevó a cabo y que debían ser devueltas a Inmobiliaria Terrabienes S.A. La Administración del Fideicomiso considera que en una posible negociación de estas acciones en el mercado se efectuará para extinguir obligaciones con sus constituyentes adherentes.

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:

- Administrar prudente y diligentemente el Fideicomiso. Esta obligación es de medio y no de resultados, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias.
- Dar a los bienes fideicomitados que reciba por parte de los beneficiarios el destino específico para el cumplimiento de la finalidad de este Fideicomiso.
- Realizar los actos necesarios para la consecución de la finalidad perseguida mediante el contrato con la diligencia y cuidado. Esta obligación surge para la Fiduciaria sólo desde el momento en que hubiere recibido y se hagan efectivos todos los recursos solicitados por ella para la ejecución de la finalidad del Fideicomiso.
- Registrar contablemente los Bienes Fideicomitados aportados al momento de la celebración del presente instrumento y los que posteriormente aporten al Fideicomiso.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso y dar a conocer anualmente a los beneficiarios, los estados financieros del Fideicomiso, a partir de los noventa días posteriores al cierre de cada ejercicio anual.
- Mantener los bienes fideicomitados separados de los demás de su propiedad y de otros negocios fiduciarios que administre.
- Comunicar a las partes sobre cualquier hecho o información relevante relacionado al Fideicomiso desde el momento en que tal hecho ocurriere o desde que tuviera información al respecto

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

- Elaborar y presentar a los Beneficiarios la rendición de cuentas del Fideicomiso, con periodicidad anual, dentro de los noventa días posteriores al cierre de cada ejercicio económico.
- Pagar con los recursos del patrimonio autónomo y, de no haberlos en suficiente cantidad, con los que proporcione la Constituyente, todos los costos y gastos en que deba incurrir la Fiduciaria.
- Actuar en defensa de los Bienes Fideicomitados y adoptar las medidas necesarias para ello. Esta obligación surgirá para la Fiduciaria siempre que le sean proporcionado de forma efectiva los recursos necesarios solicitados por ella y entregada. El no suministro oportuno del dinero y/o de la información liberará a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad de servicios.
- Vetar cualquier tipo de decisión que vaya en contra de la finalidad del Fideicomiso.

Durante el año 2018 y 2017, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 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 a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

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

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:

- **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 generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable 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 valor razonable con cambios en resultados. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

Representado en el estado de situación financieras inversiones en acciones. Los activos registrados a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar y activos financieros que se han designado como tal por la Sociedad. Los activos financieros son clasificados como mantenidos para negociar si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores. 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.

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

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 pagar 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 a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Las utilidades y pérdidas surgidas de la variación posterior del valor razonable se reconocen en el estado de resultados.

(a) 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. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.

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.

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

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 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.

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 no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales y Constituyentes Adherentes, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

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

2.8 Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

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 del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

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

(b) 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 obligaciones finar) 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.

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN

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

	2018	2017
<u>Activo al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	397	-
<u>Activo al valor razonable con cambio en resultado</u>		
Inversiones (Nota 7)	87.327	92.064
Total activo financiero	87.724	92.064
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Proveedores (Nota 9), y total pasivo financiero	52.428	55.273

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

Corresponden a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano S.A.

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

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador	<u>87.327</u>	<u>92.064</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a 2.183.141 (2017: 2.301.600) acciones de Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador, cuyo valor nominal es de 0.04 centavos, las cuales fueron cedidas por parte de Inmobiliaria Terrabienes S.A. al Fideicomiso de Inversión Plusvalía. En el periodo 2018, el Fideicomiso restituyó 118.450 acciones de Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador, cuyo valor nominal es \$0.04, a sus partícipes.

8. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pagarés (a)	5.665.517	5.665.517
Compraventa de bienes inmuebles (b)	2.291.273	2.291.273
(-) Provisión cuentas incobrables (c)	(7.843.999)	(7.843.999)
	<u>112.791</u>	<u>112.791</u>

- (a) Corresponde a cartera adquirida mediante pagarés a Urbanización del Norte S.A. Urnosa.
- (b) Corresponde a 25 pactos de recompra, realizados mediante escritura pública de reserva y promesa de compraventa de bien inmueble y de edificación que realizaba Urbanizadora del Norte Urnosa S.A. a favor del Fideicomiso de Inversión Plusvalía, principalmente del proyecto inmobiliario Urbanización Vereda del Río, incluye capital e interés no cobrados.
- (c) La Administración del Fideicomiso ha constituido una provisión por US\$7.843.999 que corresponde al 99% del total de las cuentas por cobrar. Estas inversiones presentan deterioro en su valor razonable por cuanto en el mes de enero del 2015, Urbanizadora del Norte S.A. Urnosa, fue intervenida y luego disuelta por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador por presentar ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, generando el cierre de esta Compañía.

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

9. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cartera por pagar (a)	119.247	119.247
Proveedor	52.428	55.273
Anticipos por ventas	<u>40.711</u>	<u>40.711</u>
	<u>212.386</u>	<u>215.231</u>

- (a) Corresponde a los anticipos recibidos por venta de cartera por parte de Urbanización del Norte S.A. Urnosa e Inmobiliaria Terrabienes S.A.

10. 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) 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, por no generar ingresos gravados.

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

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

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	3.243	(818)
Más: Gastos no deducibles	-	-
Menos: dividendos exentos (a)	(3.926)	-
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	-
	<hr/>	<hr/>
Base imponible de impuesto a la renta	(683)	(818)
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) Corresponde a los dividendos generados por las 2.183.141 acciones que mantiene el Fideicomiso en Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador

(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.
- 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.

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

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

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.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

11. OTROS INGRESOS

Corresponde a US\$3.926 por dividendos generados de las acciones que mantiene el Fideicomiso en Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador.

12. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servios de terceros	427	
Impuestos, tasas y permisos	252	817
	<u>679</u>	<u>817</u>

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

13. 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 De Inversión Plusvalía



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso De Inversión Plusvalía