FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión 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 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 2021

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, el estado de 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 del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** al 31 de diciembre de 2020, así como su resultados y 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 7 del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, 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 la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de acciones, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, revisiones de rendiciones de cuenta y validaciones de saldos.

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Guayaquil, 15 de abril de 2021

Incertidumbre material relacionada con Negocio en Marcha

5. El **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** no ha cumplido con el objeto descrito en su contrato de constitución, por las circunstancias de la Nota 1.3 de los estados financieros adjuntos, por lo cual, la Administración del Fideicomiso está a la espera de una instrucción por parte del Constituyente en cuanto a la continuidad del Fideicomiso, por lo tanto, existe una incertidumbre significativa sobre el negocio en marcha, cuya resolución se estima definir en el corto plazo.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas Circunstancias de incertidumbre

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso 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. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA**.

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

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.

- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALIA** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
Socio
No. de Licencia Profesional: 25013

C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO DE INVERSIÓN PLUSVALÍA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	4.665	3.264
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	7	80.177	83.513
Cuentas por cobrar	8	112.791	112.791
Total activos		**197.633**	**199.568**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	212.386	212.386
Total pasivos		**212.386**	**212.386**
Patrimonio		(14.753)	(12.818)
Total pasivos y patrimonio		**197.633**	**199.568**

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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2020	2019
Ingresos por dividendos	10	2.910	3.828
Gastos administrativos	11	(1.503)	(955)
Gastos financieros		(6)	(6)
Resultado integral del año		**1.401**	**2.867**

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
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2019	3.808.234	(3.820.105)	(11.871)
Restitución a partícipes	(3.814)	-	(3.814)
Resultado integral del año		2.867	2.867
Saldos a diciembre 31, 2019	**3.804.420**	**(3.817.238)**	**(12.818)**
Restitución a partícipes	(3.336)	-	(3.336)
Resultado integral del año	-	1.401	1.401
Saldos a diciembre 31, 2020	**3.801.084**	**(3.815.837)**	**(14.753)**

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 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Rendimiento neto del año		1.401	2.867
Efectivo neto provisto en actividades de operación		1.401	2.867
Aumento neto en efectivo		1.401	2.867
Efectivo, al comienzo del año		3.264	397
Efectivo, al final del año	**6**	**4.665**	**3.264**

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 EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCCANTIL 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 marcha 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 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 fideicomitidos 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 fideicomitidos 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 fideicomitidos 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 al 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 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 Rio".

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 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 2020 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 fideicomitidos 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 consecuencia 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 Fideicomitidos aportados al momento de la celebración del presente instrumento y los que después aporten al Fideicomiso.

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso y dar a conocer anualmente a los beneficiarios, los estados financieros, a partir de los 90 días posteriores al cierre de cada ejercicio.

- Mantener los bienes fideicomitidos 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

- Elaborar y presentar a los Beneficiarios la rendición de cuentas del Fideicomiso, con periodicidad anual, dentro de los 90 días posteriores al cierre de cada ejercicio.

- 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 Fideicomitidos 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.

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 2020 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 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las 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 y de negocio en marcha.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso (1 de enero del 2022); ii) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos (1 de enero del 2022); iii) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación (1 de enero del 2023).

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

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 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.

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 costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas

El Fideicomiso mantiene activos financieros a valor razonable con cambios en resultados dentro de un modelo de negocio diferente a "mantener para cobrar" o "mantener para cobrar y vender", y cuyos pagos no son únicamente capital e interés. Representados por inversiones en acciones, los cuales son activos financieros no derivados que fluctúan de acuerdo con sus rendimientos y que no cotizan en un mercado activo.

Pasivos a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, cuyos pasivos 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.

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 con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

(Continúa)

Medición posterior

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.

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 practica determinar el valor nominal 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 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.

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 si un activo financieros 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 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.

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.

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 mercado, por tasas de interés

(Continúa)

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) 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, 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.

El Fideicomiso presenta saldos e inversiones en Banco Bolivariano, cuya institución presenta calificacion de riesgo triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

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 2020 y 2019, 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

(Continúa)

	2020	2019
Activo al costo amortizado		
Efectivo (Nota 6)	4.665	3.264
Activo al valor razonable con cambio en resultado		
Inversiones (Nota 7)	80.177	83.513
Total activo financiero	84.842	86.777
Pasivo financiero al costo amortizado		
Proveedores (Nota 9), y total pasivo financiero	52.428	52.428

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).

En el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición	2020	2019
Banco Bolivariano	4.665	3.264

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

Composición	2020	2019
Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador	80.177	83.513

Corresponde a 2.004.424 (2019: 2.087.825) 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 2020 y 2019, el Fideicomiso restituyó 83.401 (95.350) acciones de Camposanto del Ecuador S.A. Campoecuador, cuyo valor nominal es $0.04, a sus partícipes.

(Continúa)

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2020	2019
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)
	112.791	112.791

(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 Rio, 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 por la Superintendencia de Compañías por presentar ciertas irregularidades en el manejo administrativo y financiero de sus operaciones, generando el cierre de esta Compañía.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2020	2019
Cartera por pagar (a)	119.247	119.247
Proveedor	52.428	52.428
Anticipos por ventas	40.711	40.711
	212.386	212.386

(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 fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(Continúa)

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

	2020	2019
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	1.401	2.867
Menos: dividendos exentos (a)	(2.909)	(3.828)
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	1.508	63
Base imponible (Pérdida) de impuesto a la renta	-	(898)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-

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

(c) Reformas tributarias

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio: iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) Entre otras.

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

(Continúa)

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición	2020	2019
Servicios de terceros	575	423
Honorarios profesionales	572	237
Impuestos, tasas y permisos	356	295
	1.503	955

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 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