

## **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**

Quito, 26 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) 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 acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
 Quito, 26 de abril del 2019

**Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><u>Reconocimiento de costos en los inventarios en construcción</u></p> <p>El Fideicomiso desarrolla un proyecto inmobiliario en la ciudad de Manta, en el cual, al 31 de diciembre del 2018, se incluyen construcciones en curso por US\$2.325.746. Dichos costos se consideran un área relevante debido a su significatividad y por los resultados que genera el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIC 2 – Inventarios</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entender el proceso y los controles asociados al registro y aprobación de los costos de construcción del proyecto inmobiliario.</li> <li>- Efectuar el movimiento de los rubros de construcciones en curso reconocidos en el año y cotejarlos con registros contables.</li> <li>- Lectura y entendimiento de los contratos suscritos con los principales proveedores contratados para el desarrollo del proyecto inmobiliario.</li> <li>- Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan los distintos costos de construcción reconocidos en el año, así como su adecuado registro en los estados financieros según lo establecido en la NIC 2 – Inventarios.</li> </ul>

**Otros asuntos y otra información**

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:



Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 26 de abril del 2019

- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables.
- Sin calificar nuestra opinión informamos, que como parte de nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, revisamos los ajustes descritos en la Nota 2.2, que fueron aplicados para reestructurar las cifras correspondientes del año 2017. En nuestra opinión, dichos ajustes son apropiados y han sido aplicados adecuadamente.

#### Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

(3)

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 26 de abril del 2019

La Administración del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además 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 Administración de Fideicomiso.
- 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.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa 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 empresa 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

(4)



Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 26 de abril del 2019

embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- 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.


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 puedan 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**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica, se emite por separado.

  
Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y  
Seguros; SC-RNAE-2-760

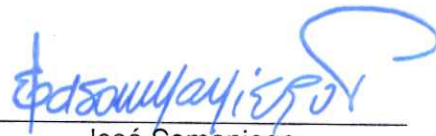
  
Fernando Castellanos  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

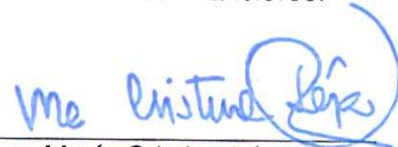
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	Reestructurado (Ver nota 2.2) <u>2017</u>
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.442	31.122
Anticipos	7	-	10.000
Total activos corrientes		<u>2.442</u>	<u>41.122</u>
Activo no corriente			
Construcciones en curso	8	<u>2.325.745</u>	<u>2.325.745</u>
Total activos no corrientes y total activos		<u><u>2.328.187</u></u>	<u><u>2.366.867</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	9	997	48.456
Impuestos por pagar		32	60
Otras cuentas por pagar	10	<u>5.903</u>	<u>9.530</u>
Total pasivos corrientes		<u>6.932</u>	<u>58.046</u>
Patrimonio			
Aportes	12	2.440.049	2.393.793
Resultados acumulados	13	(118.794)	(84.972)
Total patrimonio		<u>2.321.255</u>	<u>2.308.821</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>2.328.187</u></u>	<u><u>2.366.867</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

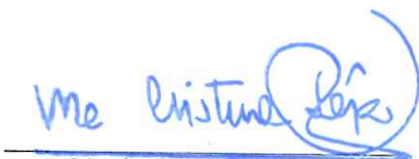
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos</u>			
Otros Ingresos		3	-
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos	14	(33 795)	(69 845)
Gastos Financieros		<u>(30)</u>	<u>(85)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(33 822)</u>	<u>(69 930)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

  
\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



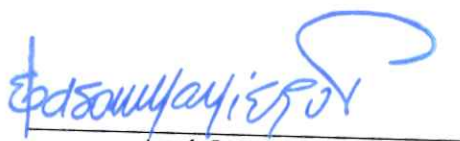
**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

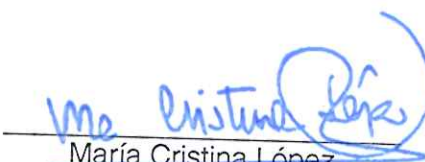
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aportes			Resultados acumulados	Total
	Efectivo	Terreno	Especie		
Saldos previamente reportados al 1 de enero del 2017	805.000	-	-	(84.972)	720.028
Ajuste por reestructuración (Nota 2.2)	-	(2.428.882)	-	-	(2.428.882)
Aportes efectuados	690.000	3.047.422	280.253	-	4.017.675
Saldo Reestructurado al 31 diciembre del 2017	<u>1.495.000</u>	<u>618.540</u>	<u>280.253</u>	<u>(84.972)</u>	<u>2.308.821</u>
Aportes efectuados	-	-	46.256	-	46.256
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(33.822)	(33.822)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>1.495.000</u>	<u>618.540</u>	<u>326.509</u>	<u>(118.794)</u>	<u>2.321.255</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 José Samaniego  
 Gerente General  
 Anefi S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

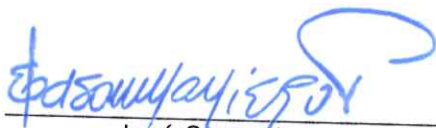
  
 María Cristina López  
 Contador General  
 Anefi S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Efectivo pagado a proveedores		(28.626)	(875.456)
Intereses pagados		(30)	(85)
Impuestos		(28)	(874)
Interes ganado y otros ingresos		4	3
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(28.680)</u>	<u>(876.412)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportes efectuados por el Constituyente	12	-	690.000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		-	<u>690.000</u>
Disminución neta durante el año		(28.680)	(186.412)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		31.122	217.534
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>2.442</u>	<u>31.122</u>
<b>Conciliación entre la Pérdida neta y los Flujos utilizado en actividades de operación</b>			
Pérdida neta y resultado integral del año		(33.822)	(69.930)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		8.798	(813.941)
Otras cuentas por pagar		(3.628)	8.333
Impuestos por pagar		(28)	(874)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(28.680)</u>	<u>(876.412)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



José Samaniego  
 Gerente General  
 Anefi S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
 Contador General  
 Anefi S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

## **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1. Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Playa Pacífica es administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito del 17 de agosto del 2016. El constituyente y beneficiario del Fideicomiso es la Compañía Gerite S.A.

El objeto del Fideicomiso fue el de administrar los recursos y bienes Fideicomitados para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de la Junta del Fideicomiso, sobre el inmueble que se transferirá, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos que se determinen posteriormente.

Mediante Acta de Junta celebrada el 28 de septiembre del 2018, se aprobó la reforma del Fideicomiso Inmobiliario Playa Pacífica a un Fideicomiso de administración, debido a que los Constituyentes definieron que temporalmente no van a continuar con el desarrollo del proyecto y no van a promover ventas del mismo. Además se aceptó ratificar el registro contable del valor de los dos lotes de terreno de acuerdo al alcance del avalúo presentado por la compañía Placege Cía. Ltda. por US\$618.540. Ver nota 2.2.

Con fecha 29 de marzo de 2019, se suscribe la escritura de reforma cambiando su denominación a un Fideicomiso de Administración y Tendencia Playa Pacífica el cual tiene por objeto y finalidad "Administrar los bienes fideicomitados y los que se destinen para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias especiales mencionadas en clausula tres punto nueve de la escritura de reforma", dichas instrucciones principalmente eliminan los temas referentes a un fideicomiso inmobiliario.

##### **1.2. Otras disposiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso**

Mediante Acta de Junta celebrada el 7 de agosto de 2017, se informó a los miembros de la Junta que con fecha 13 de abril del 2017 se recibió la escritura de aportación del Bien inmueble al patrimonio del Fideicomiso, la cual tiene fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Sucre el 31 de marzo del 2017 y cuyo avalúo ascendió a US\$3.047.423, que durante el año 2018 fue modificado al valor de US\$618.540, según se indicó en la Nota 1.1.

Mediante comunicaciones del Constituyente de fecha 31 de marzo y 16 de octubre de 2017 se solicita el registro del aporte de efectivo por US\$690.000 y US\$280.253 correspondiente a las facturas de proveedores canceladas por el Constituyente.



## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.3. Terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario**

El proyecto inmobiliario se desarrollará sobre el lote de terreno que se encuentra ubicado en el sector Punta Bellaca, parroquia Leónidas Plaza-Bahía de Caráquez, cantón Sucre, provincia de Manabí.

#### **1.4. Inscripción en el mercado de valores**

Al 31 de diciembre del 2018, se suspendió los trámites de inscripción en el Registro de Mercado de Valores debido a la decisión de los Constituyentes de reformar el Fideicomiso Inmobiliario a uno de Administración, una vez que se formalizó la reforma del Fideicomiso con fecha 29 de marzo de 2019 la Administración del Fideicomiso continuará con el proceso de inscripción.

#### **1.5. Situación financiera del país**

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

#### **1.6. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de abril del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

#### **1.7. Punto de equilibrio**

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no ha cumplido con el punto de equilibrio. De acuerdo a la rendición de cuentas del 30 de noviembre de 2018, no se ha declarado punto de equilibrio del proyecto, por lo que los egresos generados en el proyecto han sido cancelados con los recursos aportados por los Constituyentes.

#### 1.8. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.
- Recibir y registrar, como propiedad del Fideicomiso, los bienes y recursos aportados al patrimonio autónomo, así como aquellos bienes, activos y recursos que posteriormente serán aportados registrándolos en la contabilidad del Fideicomiso como un aporte patrimonio.
- Administrar los bienes y recursos del patrimonio autónomo, conforme a las instrucciones que para el efecto le imparta la Junta del Fideicomiso y lo estipulado en el contrato de constitución.
- Aperturar, a nombre del Fideicomiso, una cuenta corriente o de ahorros, en una Institución Financiera que al menos cuente con una calificación de "AA más (AA+)" y posteriormente en caso de ser requerido por la Junta del Fideicomiso, aperturar una nueva cuenta en la institución financiera que esta instruya.
- Suscribir los Contratos de adhesión con los Constituyentes Adherentes, de acuerdo con lo instruido por la Junta del Fideicomiso.
- Contratar las pólizas de seguro que sean necesarias para el desarrollo del proyecto, de acuerdo a instrucciones que para el efecto dé la Junta del Fideicomiso.
- Contratar auditoría externa, en caso de que así lo prevea la Ley. Se solicitará al Constituyente remita a la Fiduciaria una terna de empresas legalmente habilitadas, entre las cuales se escogerá la más adecuada.
- Suscribir los instrumentos de promesas de compraventa y/o compraventa de las unidades de vivienda, conforme las políticas y lineamientos dados por la Junta del Fideicomiso, e instrumentarlos mediante escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y expresa de las obligaciones y derechos de las partes, incluyendo una cláusula en la cual los promitentes compradores se obligan a pagar directamente al Fideicomiso, los valores de la negociación.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Recibir de los promitentes compradores y compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en los respectivos contratos. Se deja constancia que la gestión de cobranza y la recaudación de cartera generada por la suscripción de los mencionados contratos, será efectuada por la persona natural o jurídica que será designada por la junta del Fideicomiso, sin perjuicio de lo antes indicado. El Fideicomiso podrá suscribir cualquier requerimiento de pago en coordinación con la persona designada por la junta del Fideicomiso.
- Contratar, en representación y por cuenta del Fideicomiso, a las personas necesarias para el desarrollo del proyecto. Los términos y condiciones de dichas contrataciones serán fijados por la junta del Fideicomiso. La persona encargada de la fiscalización del proyecto será escogida de una terna calificada y presentada por la Fiduciaria a la Junta del Fideicomiso para su correspondiente designación.
- Suscribir los documentos necesarios para la comercialización del proyecto.
- Conocer las gestiones de comercialización del proyecto, las cuales serán presentadas a la Junta del Fideicomiso. El control de la cartera será realizado por la persona natural o jurídica que será designada por la junta del Fideicomiso para realizar las actividades de comercialización del proyecto, la cual deberá remitir un informe a la Fiduciaria y a la Junta del Fideicomiso.
- Verificar, a través del gerente de proyecto y del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos, para lo cual será necesario la presentación de informes mensuales del Fiscalizador y la Gerencia del proyecto. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. Para esto es necesario que el plan de cuentas utilizado por la constructora sea el mismo que utilice la Fiduciaria y que cada orden de pago, debidamente aprobada venga con el código contable para la asignación respectiva.
- Administrar los recursos del patrimonio y los que reciba en virtud de los Contratos tales como, sin ser restrictivos, de promesas de compraventas, en los términos y condiciones establecidas en el pre-contrato, con el objeto de desarrollar cada una de las etapas del proyecto, si así lo decidiera la Junta del Fideicomiso, de conformidad a lo determinado en el cronograma, flujos y presupuesto de cada etapa del proyecto, los cuales deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. Los recursos serán administrados por la Fiduciaria en las cuentas que para el efecto aperture a nombre de Fideicomiso. Para ello deberá seguirse el siguiente procedimiento:



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- La Fiduciaria recibirá del Gerente del Proyecto, el cronograma valorado, el presupuesto del proyecto y el flujo de caja, de cada etapa del proyecto, el cual deberá ser aprobado por la Junta de Fideicomiso.
- Para cada desembolso la Fiduciaria recibirá una orden de pago debidamente aprobada por el Gerente de Proyecto y el Fiscalizador, adjuntando la planilla y la documentación que respalde el desembolso. Cuando corresponda a pagos distintos a planillas de avance de obra, será necesaria solo la aprobación del Gerente del Proyecto; verificándose, para el efecto, que corresponda al presupuesto aprobado rubros del proyecto.
- En esta planilla, deberá señalarse exactamente a qué partida presupuestaria corresponde, con el fin de que la Fiduciaria realice el registro contable respectivo.
- Cuando la factura esté fuera de presupuesto deberá tener la aprobación de la Junta del Fideicomiso, previo a realizar el pago, con el fin de que dicha resolución quede asentada en acta.
- La Fiduciaria deberá verificar que estos desembolsos estén registrados en el flujo y en el presupuesto.
- La Fiduciaria luego de la revisión de firmas del Gerente de Proyecto y Fiscalizador realizará el respectivo registro contable, generará el comprobante de egreso y realizará el desembolso al beneficiario de la orden de pago y procederá con el archivo de la documentación. Los gastos indirectos del proyecto deberán ser autorizados por la gerencia del proyecto, excepto los honorarios de la Fiduciaria, honorarios de auditoría externa, impuestos, tasas y contribuciones.
- No se procesará ningún desembolso de dinero que no cuente con las aprobaciones respectivas.
- La Fiduciaria invertirá los dineros recibidos por parte de los promitentes compradores, de acuerdo a las instrucciones que para el efecto imparta la Junta del Fideicomiso hasta que se declare punto de equilibrio de una o varias Etapas del proyecto, en observancia a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, su Reglamento y la Codificación de Resoluciones del CNV; en el caso en que eventualmente, no se logre alcanzar dicho punto de equilibrio en el plazo máximo fijado la Fiduciaria devolverá a los promitentes compradores los recursos recibidos.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Una vez alcanzado el punto de equilibrio cada una de las etapas del proyecto, si fuere del caso, se iniciará el mismo mediante la utilización de recursos de promitentes compradores, dejándose constancia que el proyecto podrá iniciarse con recursos de la Constituyente, siempre y cuando se haya cumplido con los requisitos para el punto de equilibrio legal, determinados en este contrato.
- De no alcanzarse el punto de equilibrio del proyecto en el plazo, términos y condiciones determinados en el contrato de constitución, se deberá observar el siguiente procedimiento:
  - Devolver los recursos recibidos de parte de los promitentes compradores.
  - Restituir los bienes del patrimonio autónomo al respectivo Constituyente, los costos y gastos que generen dicha restitución, serán cancelados por el respectivo Constituyente.
  - Una vez efectuadas todas las restituciones y entregas antes referidas, y de bienes en el patrimonio autónomo, terminar y liquidar el Fideicomiso. Las entregas y restituciones antes mencionadas podrán realizarse siempre y cuando se encuentren cancelados los honorarios de la Fiduciaria y el Fideicomiso no cuente con pasivos registrados en su contabilidad.
- La modalidad del contrato de construcción y los desembolsos para el Constructor para el desarrollo del proyecto y las garantías necesarias, se efectuarán bajo los parámetros que determine la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir los documentos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, sin ser restrictivos, tales como: registro de planos, licencia de construcción, contratos de prestación de servicios, en los términos y condiciones que sean determinados para el efecto por la Junta del Fideicomiso. Los trámites de obtención de permisos y aprobaciones, estarán a cargo del profesional que determine la Junta del Fideicomiso. Los costos para la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal, los permisos, derechos, tasas, garantías municipales y las referidas aprobaciones, serán de cuenta del proyecto, de no existir los recursos suficientes, deberán ser proporcionados por la Constituyente.
- De instruirlo la Junta del Fideicomiso y una vez declarado el punto de equilibrio, podrá asumir o contratar créditos con instituciones del sistema financiero, pudiendo constituir gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo, los cuales deberán estar respaldados en los contratos de préstamo o mutuo correspondientes. El pago de los pasivos que contraiga el Fideicomiso, se efectuará con el flujo de recursos que genere el proyecto.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Realizar la entrega de beneficios, sobre utilidades reales y siempre y cuando se haya finalizado el respectivo proyecto y en caso de ser etapas hasta la culminación de cada una de ellas si así lo decidiera la Junta del Fideicomiso, a los cuales tengan derecho los beneficiarios, registrados en la Fiduciaria como tales en dicho momento, en los términos del contrato de constitución. Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto. De igual manera, el dinero recibido podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes del proyecto, si así lo decidiera la Junta del Fideicomiso reunida para el efecto.
- Declarar terminado y liquidar el Fideicomiso, de conformidad a lo dispuesto en el contrato de constitución.

Durante los años 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

## **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**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 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. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 Administración.



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros de los años 2018 y 2017, y en base a lo mencionado en párrafo precedente se han efectuado ajustes y/o agrupaciones en los mismos. (Ver Nota 16)

#### 2.2 Reestructuración de saldos iniciales

Con el objeto de presentar información financiera correcta la Administración del Fideicomiso efectuó un análisis de los saldos del año 2017, reestructurando los estados financieros al 13 de abril del 2017, en los rubros que se detallan a continuación:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>			
<u>Activo</u>			
Activos no corrientes (1)	2 325 745	(2 428 882)	4 754 627
	<u>2 325 745</u>	<u>(2 428 882)</u>	<u>4 754 627</u>
<u>Patrimonio</u>			
Patrimonio (1)	2 393 793	(2 428 882)	4 822 675
	<u>2 393 793</u>	<u>(2 428 882)</u>	<u>4 822 675</u>

- (1) Durante el año 2018 el Fideicomiso, realizó una actualización al avalúo del terreno aportado por el Constituyente, debido a que en el 2017, se cometió un error en el metraje del terreno.

#### 2.3 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1 de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso en el ejercicio de su aplicación inicial.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Sobre la citada norma, la Administración del Fideicomiso efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos en su aplicación, debido a que el Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario.

#### 2.4 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

##### NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

##### Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

**Enfoque general de tres fases:** Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

**Enfoque simplificado:** cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

#### Aplicación en el Fideicomiso Inmobiliario Playa Pacifica

Con relación a esta norma no existieron efectos, los activos financieros que comprenden depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas crediticias esperadas.

#### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisfice cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

#### Aplicación en el Fideicomiso Inmobiliario Playa Pacifica

Con relación a esta norma no existieron efectos.

El objetivo del Fideicomiso fue hasta marzo del 2019 la construcción y venta de unidades inmobiliarias bajo contratos a largo plazo con clientes. Estos contratos debían celebrarse antes de que comience o durante la construcción del proyecto inmobiliario. Según los términos de los contratos, el Fideicomiso tiene una restricción contractual de redirigir las propiedades a otro cliente y tiene un derecho exigible de pago por el bien contratado. Por lo tanto, los ingresos por la construcción de unidades inmobiliarias se reconocen una vez que las propiedades hayan sido concluidas y entregadas a los compradores.

#### **2.5 Moneda funcional y moneda de presentación**

(Véase página siguiente)



## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

#### **2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

#### **2.7 Activos y pasivos financieros**

##### **2.7.1 Clasificación**

Como se describe con más detalle en la Nota 2.4, el Fideicomiso, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **Pasivos Financieros a costo amortizado**

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

##### **2.7.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

###### **Reconocimiento**

(Véase página siguiente)

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

#### **Medición posterior**

##### **Pasivos financieros a costo amortizado**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de operaciones del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

#### **2.7.3 Deterioro de activos financieros**

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Administración ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas por deterioro.

#### **2.7.4 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 liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido esto es cuando la obligación específica haya sido pagada o cancelada o haya expirado.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.8 Inventario en Construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso. El terreno fue registrado inicialmente al valor aportado que surge en un avalúo técnico practicado por un profesional independiente (modificado en el 2018).

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como materiales y mano de obra directa, entre otros. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Fiscalización, Estudios Técnicos y legales entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

#### 2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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 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 mostrados 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 pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i. las diferencias temporarias deducibles;
- ii. la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii. la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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, la Administración del Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF, debido principalmente a que no ha alcanzado el punto de equilibrio.

#### **2.10 Provisiones**

El Fideicomiso registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.11 Patrimonio del Fideicomiso**

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.12 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 realiza 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**

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), 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.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado:

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de valor razonable por tipo de interés.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de 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.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo fondos disponibles cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo; dichas calificaciones en general superan la calificación AA.

El efectivo en bancos se mantiene en las instituciones financieras descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A., Bank Watch Rating y Sociedad Calificadora de Riesgo Latinoamérica SCR LA.

Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda, una institución financiera otorga un crédito hipotecario al comprador con el cual se cancela la obligación con el Fideicomiso, de esta forma el riesgo crediticio es administrado directamente por dicha institución.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren por los Constituyentes y por el pago de la compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha recaudación, según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

#### **4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que el 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 el Fideicomiso se encuentran basadas 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 Administración.

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

#### **5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

##### **5.1 Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	2 442	31 122
<b>Total activos financieros</b>	<u>2 442</u>	<u>31 122</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Cuentas por pagar (Nota 9)	997	48 456
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>997</u>	<u>48 456</u>

#### 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, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Pichincha C.A.	1.567	16.138
Banco Guayaquil S.A.	875	14.984
	<u>2.442</u>	<u>31.122</u>

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 7. ANTICIPOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jorge Vega Salazar	<u>-</u>	<u>10 000</u>

#### 8. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno (1)	618.540	618.540
Costos directos (2)	1.194.391	1.194.391
Costos indirectos (2)	512.814	512.814
	<u>2.325.745</u>	<u>2.325.745</u>

El movimiento de construcciones en curso al 31 de diciembre es como sigue:

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, se realizó un avalúo al terreno de 51.545 m<sup>2</sup> que fue aportado por el Constituyente el 31 de marzo de 2017, ubicado en el sector Punta Bellaca, parroquia Leónidas Plaza Bahía de Caraquez cantón Sucre, provincia de Manabí. La Compañía Placege Cía. Ltda. con fecha 28 de septiembre del 2018, rectificó el valor del terreno por una equivocación en el metraje del mismo. (Ver Nota 2.2)
- (2) Los costos directos e indirectos del proyecto no han tenido movimiento debido a la decisión del constituyente de reformar el Fideicomiso Inmobiliario a uno de Administración y comprenden lo siguiente:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2018 y 2017</u>				
	<u>Descripción</u>	<u>Costo directo</u>	<u>Costo indirecto</u>	<u>Total</u>
	Construcción	1 194 391	-	1 194 391
	Arquitectura	-	239 780	239 780
	Calculo estructural	-	62 012	62 012
	Diseño sanitario - agua potable - red contra incendios - gas	-	62 012	62 012
	Honorarios gerencia de proyectos	-	58 240	58 240
	Accesibilidad y tráfico	-	41 341	41 341
	Honorarios fiscalización y supervisión	-	22 320	22 320
	Judiciales y notariales	-	18 100	18 100
	Estudios de suelos	-	8 268	8 268
	Derechos de permisos y seguros construcción	-	741	741
		<u>1 194 391</u>	<u>512 814</u>	<u>1 707 205</u>

El movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	2.325.745	-
Aporte de terreno (Ver Nota 2.2)	-	618.540
Adiciones	-	1.707.205
Saldo al 31 de diciembre	<u>2.325.745</u>	<u>2.325.745</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dicoplan Cia. Ltda. (1)	-	46.256
Danny Swaim	112	-
Sempertegui Ontaneda	-	2.200
Otros menores	885	-
	<u>997</u>	<u>48.456</u>

- (1) Con fecha 3 de octubre de 2018, el Constituyente notificó el pago de la factura #3918 de la Compañía Dicoplan Cía. Ltda. por US\$46.256. El pago realizado se consideró como un aporte de Constituyente, según Acta de Junta celebrada el 28 de septiembre del 2018.



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1.5 Xmil sobre los activos	3.483	7.110
Patente y contribuciones	2.000	2.000
Otros	420	420
	<u>5.903</u>	<u>9.530</u>

#### 11. IMPUESTO A LA RENTA

##### (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 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

##### (b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes de impuestos	(33.822)	(69.930)
Más: Gastos no deducibles	-	-
Menos: Amortización perdidas tributarias	-	-
Base imponible total de impuesto a la renta	<u>(33.822)</u>	<u>(69.930)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Total impuesto a la renta del año	<u>-</u>	<u>-</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2017 22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (2017: 12%) si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, 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.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Durante los años 2018 y 2017, el Fideicomiso en base a lo anteriormente expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta.

#### **(c) Impuesto a la Renta Diferido**

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso, no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

#### **(d) Legislación vigente**

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

#### (e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

**“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:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

#### 12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$5.000 correspondiente al aporte inicial en efectivo, ii) aportes adicionales de efectivo US\$1.490.000; iii) aporte de terreno por un valor de US\$618.540 (Nota 2.2), iv) aportes en especies por US\$326.509, y v) los resultados de la operación.

#### 13. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

#### 14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomisos mercantiles (1)	19.265	27.080
Gastos Generales (2)	4.991	28.419
Impuestos y Contribuciones	3.482	10.306
Gastos de publicidad	2.795	3.200
Gastos Legales	2.422	-
Otros gastos	840	840
	<u>33.795</u>	<u>69.845</u>

(1) Corresponde principalmente a honorarios por Administración Fiduciaria a Anefi S.A.

(2) Corresponde principalmente a reposición de gastos de caja chica del proyecto.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **15. CONTRATOS**

Mediante Acta de Entrega Recepción 21 de noviembre del 2017, se entregan los trabajos contemplados en la ejecución de obras prioritarias del proyecto Inmobiliario Playa Pacifica con la Compañía Diseño y Construcciones de Pisos Planos Dicoplan Cía. Ltda.

- Con fecha 10 de abril de 2017 se suscribió un adendum al contrato para la ejecución de obras prioritarias con la compañía Diseño y Construcción de Pisos Planos DICOPLAN Cía. Ltda. de fecha 04 de octubre de 2016, para incluir en el presupuesto de obras prioritarias del Proyecto Playa Pacifica la cantidad de US\$285.976, estableciendo como precio total del contrato US\$1.115.010 más IVA.
- Con fecha 04 de octubre de 2016, la Junta del Fideicomiso suscribió el contrato de diseño y planificación arquitectónica con la compañía Diseño y Construcción de Pisos Planos DICOPLAN Cía. Ltda., por un valor US\$362.664 más IVA.
- Con fecha 04 de octubre de 2016, la Junta del Fideicomiso suscribió el contrato para la ejecución de obras prioritarias con la compañía Diseño y Construcción de Pisos Planos DICOPLAN Cía. Ltda., por un valor US\$829.035 más IVA y cuya vigencia concluye el 27 de mayo del 2017.

#### **16. RECONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS**

A continuación se presenta la conciliación entre los estados financieros preparados de acuerdo con el plan de cuentas utilizado por el Fideicomiso y los estados financieros adjuntos preparados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2018, en cumplimiento con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros US\$	Diferencias US\$	Saldos según registros contables US\$
<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>			
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.442	-	2.442
Anticipos	-	-	-
Construcciones en curso (1)	-	(2.325.745)	2.325.745
Total activos corrientes	<u>2.442</u>	<u>(2.325.745)</u>	<u>2.328.187</u>
Activo no corriente			
Construcciones en curso (1)	<u>2.325.745</u>	<u>2.325.745</u>	<u>-</u>
Total del activo no corriente y Total Activos	<u><u>2.328.187</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2.328.187</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	997	-	997
Impuestos por pagar	32	-	32
Otras cuentas por pagar	5.903	-	5.903
Total pasivos corrientes	<u>6.932</u>	<u>-</u>	<u>6.932</u>
Total pasivos	<u>6.932</u>	<u>-</u>	<u>6.932</u>
Patrimonio			
Aportes	2.440.049	-	2.440.049
Resultados acumulados	(118.794)	-	(118.794)
Total patrimonio	<u>2.321.255</u>	<u>-</u>	<u>2.321.255</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u><u>2.328.187</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>2.328.187</u></u>

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO PLAYA PACÍFICA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros US\$	Diferencias US\$	Saldos según registros contables reestructurados US\$
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>			
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	31 122	-	31 122
Anticipos	10 000	-	10 000
Construcciones en curso (1)	-	(2 325 745)	2 325 745
Total activos corrientes	<u>41 122</u>	<u>(2 325 745)</u>	<u>2 366 867</u>
Activo no corriente			
Construcciones en curso (1)	<u>2 325 745</u>	<u>2 325 745</u>	<u>-</u>
Total del activo no corriente y Total Activos	<u>2 366 867</u>	<u>-</u>	<u>2 366 867</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	48 456	-	48 456
Impuestos por pagar	60	-	60
Otras cuentas por pagar	9 530	-	9 530
Total pasivos corrientes	<u>58 046</u>	<u>-</u>	<u>58 046</u>
Total pasivos	<u>58 046</u>	<u>-</u>	<u>58 046</u>
Patrimonio			
Aportes	2 393 793	-	2 393 793
Resultados acumulados	(84 972)	-	(84 972)
Total patrimonio	<u>2 308 821</u>	<u>-</u>	<u>2 308 821</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>2 366 867</u>	<u>-</u>	<u>2 366 867</u>

- (1) Corresponde a la reclasificación de la porción corto a largo plazo de las construcciones en curso.

#### 17. EVENTOS SUBSECUENTES

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