

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

ESTADOS FINANCIEROS

31 DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Fideicomiso	-	Fideicomiso Plaza Diez
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

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 Plaza Diez que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 Plaza Diez 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.

Fundamentos 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.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y sus instrucciones son considerados asuntos relevantes, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lectura y comprensión de la escritura de constitución del Fideicomiso para certificarse su objeto y las instrucciones fiduciarias. • Entendimiento de las actividades desarrolladas por la administración del Fideicomiso en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del mismo. • Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar las instrucciones fiduciarias.

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

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 los rendimientos variables del Fideicomiso. Por otro lado, debido a que el objeto del Fideicomiso es la administración de los flujos y recursos aportados, no genera ingresos y gastos, por lo que los estados financieros adjuntos, no incluyen un estado de resultados integrales.

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

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 Plaza Diez 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.

La Administración del Fideicomiso Plaza Diez 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.

(3)

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

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 del 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 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.

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

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

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Plaza Diez, se emiten por separado.

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

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

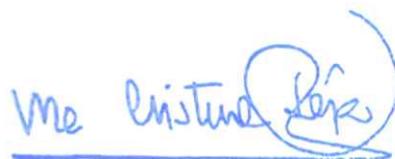
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	34	27
Cuentas por cobrar Constituyente	7	1.684	2.137
Total activos no corrientes y total activos		<u>1.718</u>	<u>2.164</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	8	37	483
Otras cuentas por pagar	9	681	681
Total pasivos no corrientes y total pasivos		<u>718</u>	<u>1.164</u>
Patrimonio			
Aportes	10	1.000	1.000
Total patrimonio		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1.718</u>	<u>2.164</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 PLAZA DIEZ

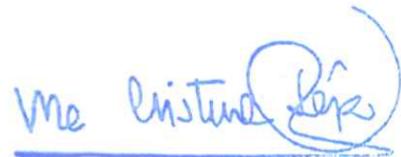
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte en efectivo
Saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2018	<u>1.000</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 PLAZA DIEZ

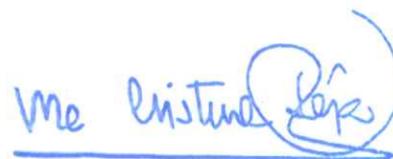
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo pagado al Constituyente		-	18
Efectivo recibido del Constituyente		453	-
Efectivo pagado a terceros		(446)	(601)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>7</u>	<u>(583)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes efectuados por el constituyente		-	595
Efectivo provisto por las actividades de financiación		<u>-</u>	<u>595</u>
Incremento neto durante el año		7	12
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		27	15
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>34</u></u>	<u><u>27</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 PLAZA DIEZ

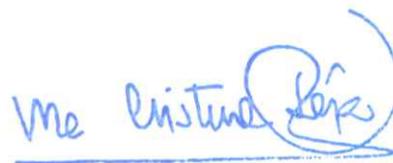
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	34	27
Cuentas por cobrar Constituyente	7	1.684	2.137
Total activos no corrientes y total activos		<u>1.718</u>	<u>2.164</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	8	37	483
Otras cuentas por pagar	9	681	681
Total pasivos no corrientes y total pasivos		<u>718</u>	<u>1.164</u>
Patrimonio			
Aportes	10	1.000	1.000
Total patrimonio		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>1.718</u>	<u>2.164</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 PLAZA DIEZ

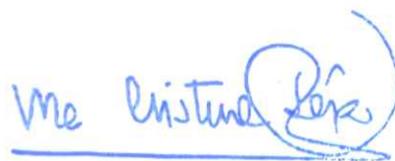
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte en efectivo
Saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2018	<u>1.000</u>

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



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



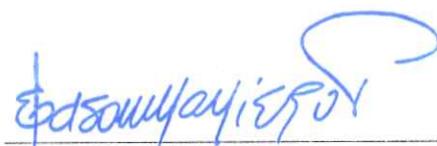
María Cristina López
Contador General
Anefi S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

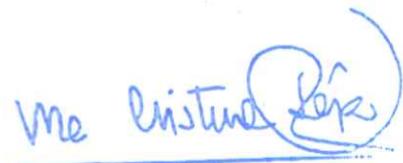
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo pagado al Constituyente		-	18
Efectivo recibido del Constituyente		453	-
Efectivo pagado a terceros		(446)	(601)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>7</u>	<u>(583)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes efectuados por el constituyente		-	595
Efectivo provisto por las actividades de financiación		-	595
Incremento neto durante el año		7	12
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		27	15
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>34</u>	<u>27</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 PLAZA DIEZ

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 Plaza Diez y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 6 de marzo del 2014. El Constituyente y Beneficiario del Fideicomiso es la compañía Barcev Inmobiliaria Cia. Ltda.

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de los flujos transferidos al patrimonio autónomo del Fideicomiso, para destinarlos al desarrollo del proyecto inmobiliario, así como servir de fuente de pago para la cancelación de las obligaciones que el Constituyente mantenga con el Banco, y cuyo pago se encontrará registrado por la Fiduciaria, de acuerdo a las copias de los documentos de crédito que deberán ser entregados por el Banco, de acuerdo con los lineamientos dados en el contrato de constitución.

Con fecha 12 de junio de 2014 se reforma la denominación del Fideicomiso de "Fideicomisos de Administración de Flujos y Pagos Plaza Diez" a "Fideicomiso Plaza Diez".

La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la vivienda Pichincha ha aprobado una línea de crédito de hasta por US\$1.800.000, sujeta a cronogramas de desembolsos programados.

1.2. Situación financiera del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continúa 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 que las situaciones antes indicadas no han originado efecto que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.3. 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 22 de abril del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

1.4. Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

El Constituyente transfiere a título del Fideicomiso los derechos de cobro que posee, en virtud de los contratos de promesas de compraventa de las unidades de vivienda del proyecto inmobiliario celebradas por el Constituyente.

El Constituyente se compromete a entregar como aportes futuros al Fideicomiso el 100% de los flujos originados por los pagos a los cuales tiene derecho a recibir por las promesas de compraventa y contratos de venta definitivos.

De las promesas de compraventa y contratos de venta definitiva que sean suscritos por el Constituyente posterior a la firma y constitución del presente Fideicomiso, se realizará la entrega directa a la cuenta del Fideicomiso de todos los pagos que se deban realizar.

El Constituyente, puede realizar aportes adicionales al Fideicomiso para incrementar el patrimonio con el fin de cumplir el objeto del Fideicomiso de acuerdo a los términos del contrato.

La duración del Fideicomiso será la necesaria para desarrollar plenamente su objeto.

1.5. Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCV-IRQ-DRMV-2014-3495 del 03 de octubre del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.Q.13.001456 el 19 de enero del 2015.

1.6. Instrucciones fiduciarias

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los bienes aportados por la Constituyente.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Abrir una cuenta de ahorros en la Mutualista, cuyo propietario y titular será el "Fideicomiso Plaza Diez"; y cuyas firmas autorizadas serán las que designe la Fiduciaria dentro de su personal.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y Obligaciones determinadas en la Ley y en el contrato de constitución.
- Invertir, en forma temporal, en la Mutualista hasta la totalidad de los recursos dinerarios disponibles que ingresen en la cuenta del Fideicomiso Mercantil, en tanto dichos recursos no se requieran para realizar los pagos comprometidos conforme lo dispuesto en el contrato de constitución. Los rendimientos y los costos de las inversiones serán de beneficio y cargo del patrimonio autónomo. La Fiduciaria entregará informes mensuales sobre el estado de las inversiones. Todas las Inversiones que se realicen deberán ser aprobadas y autorizadas por el Constituyente y el Acreedor.
- Notificar por escrito y de manera conjunta con el Constituyente, a cada uno de los Clientes detallados en el Anexo Uno del contrato de constitución, respecto de la constitución del contrato Fideicomiso y de su irrevocabilidad, informándoles que todos los pagos que deban realizar a la orden de la Constituyente, en virtud de las Promesa de compra venta celebradas con este por la adquisición de las Unidades de Vivienda del Proyecto Inmobiliario, sean depositados en la cuenta que para el efecto aperturará el Fideicomiso. De la misma manera deberá notificarse a todo Cliente que suscriba una Promesa de compra venta y/o compraventa definitiva a partir de la suscripción y constitución del contrato de constitución, que la entrega de los recursos que deberán ser pagados en virtud de dichos contratos, deben ser entregados al Fideicomiso mediante el depósito en la cuenta del Fideicomiso.
- Notificar por escrito y de manera conjunta con el Constituyente, a la Mutualista, como Acreedor, requiriéndole que todos los desembolsos que debe realizar a favor del Constituyente, sean depositados en la cuenta que para el efecto aperturará el Fideicomiso.
- Notificar por escrito y de manera conjunta con el Constituyente, a la Mutualista, como Acreedor, informándole que todo pago que el Constituyente deba realizar a la Mutualista en su calidad de Acreedor, serán realizados por cuenta y orden del Constituyente por el Fideicomiso Plaza Diez, siempre y cuando las mismas hayan sido notificadas por el Acreedor mediante una comunicación en la cual detallen las operaciones cuyo pago estarán atadas al contrato de constitución del Fideicomiso y adjunten los documentos de respaldo de las mismas debidamente firmadas por el Constituyente.
- Disponer de los flujos existentes en la cuenta del Fideicomiso, según el siguiente orden de prelación y de la forma que se indica a continuación:

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Al pago de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, en caso de existir.
- Al pago de los honorarios de la Fiduciaria, pactados en el contrato de constitución.
- Entrega de recursos al Constituyente, para el desarrollo de la obra y siempre y cuando se haya cumplido con el procedimiento estipulado en el contrato de constitución.
- Realizar las provisiones necesarias para cancelar las obligaciones cuyo pago estén registrados en el contrato de constitución del Fideicomiso, provisiones que podrán ser diarias, semanales o mensuales según corresponda con el ingreso de flujos existentes, y de acuerdo a las tablas de pago de cada crédito.
- Cancelar las obligaciones de acuerdo a las fechas y montos que se encuentran establecidos en las tablas de pago y los documentos de crédito que se hayan registrado. En caso de que existiera un remanente mensual de los flujos, luego de realizada la provisión y pago mensual en las fechas y montos que correspondan de acuerdo a la documentación de crédito registrada, éste será restituido a la Constituyente en las fechas y forma que ésta instruyan a la Fiduciaria. La Fiduciaria deberá determinar si los flujos recibidos en virtud de las promesa de compra venta y venta aportados, son suficientes para proyectar la provisión de cada cuota de las obligaciones.
- El Constituyente asume en forma exclusiva la responsabilidad de transferir flujos adicionales o nuevos recursos para el pago de las obligaciones que no puedan ser cubiertas con los flujos recibidos por el Fideicomiso, para lo cual la Fiduciaria deberá notificar al Constituyente al menos con 8 días de anticipación, al pago de la cuota o dividendo la falta de recursos para que o los aporte o pague directamente al Acreedor. En este sentido, la Constituyente declara que la Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna respecto de los flujos efectivamente recibidos o de la suficiencia de los mismos para el pago de las obligaciones. De igual forma se deja constancia que la Fiduciaria y el Fideicomiso no tendrá responsabilidad respecto al cobro de los valores producto de los contratos de promesa de compra venta y venta suscritos por el Constituyente.
- Cada entrega de recursos que realice el Fideicomiso, será considerado como una restitución patrimonial al Beneficiario.
- Notificar al Constituyente y Acreedor, en caso de que los flujos que ingresen al Fideicomiso no estén de acuerdo a los aportes realizados por la Constituyente.
- Presentar al Constituyente una terna de profesionales para que este se realice la selección correspondiente de la persona que ejerza las funciones de Fiscalizador.
- Suscribir por cuenta y orden del Constituyente, el contrato de Fiscalización, con el profesional designado por el este.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Mantener en su archivo y custodiar los documentos que sustenten la entrega de recursos realizada por el Fideicomiso.
- Rendir cuentas comprobadas de sus actuaciones al Constituyente, Mutualista y Beneficiarios con una periodicidad trimestral. De manera adicional a los informes comprobados de rendición de cuentas, se remitirá mensualmente la información correspondiente al estado financiero del Fideicomiso al Constituyente. La Fiduciaria entregará tanto al Constituyente, como a la Mutualista y a los Beneficiarios, cualquier información inherente al contrato fiduciario, que le sea requerida por ellos. Toda la información será enviada a las direcciones de correo electrónico de la Constituyente, Mutualista y Beneficiarios, que para el efecto desganarán los mismos en este contrato.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso Mercantil.
- Presentar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros los balances generales de resultados e información general del Fideicomiso Mercantil.
- Mensualmente presentar al SRI formularios de declaración informativa de los respectivos pagos de impuestos.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto e instrucciones impartidas por el Constituyente en el contrato de constitución, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Se deja expresa constancia que la Fiduciaria cumplirá con las instrucciones establecidas en el contrato de constitución siempre y cuando el patrimonio autónomo cuente con los recursos necesarios, caso contrario es responsabilidad del Constituyente el transferir dichos recursos con el fin de cumplir con el objeto del contrato de constitución.
- Mantener a la Mutualista y al Constituyente debidamente informados sobre el desarrollo de la administración del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil.
- A solicitud expresa de la Constituyente y siempre que se haya concluido la construcción del Proyecto y se cancelen anticipadamente todas las obligaciones por otro medio que no sea a través del contrato de constitución, la Fiduciaria podrá restituir, total o parcialmente, los bienes y recursos fideicomitados, siempre y cuando se encuentren cancelados en su totalidad, los honorarios de la Fiduciaria y los costos y gastos en los que ésta hubiere incurrido en el desarrollo de su gestión. En este caso la Fiduciaria deberá verificar con el Acreedor que efectivamente no existan obligaciones impagas o pendientes por parte de la Deudora, por lo que frente al requerimiento de la Fiduciaria, el Beneficiario certificará en forma escrita la extinción total de las obligaciones.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 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.

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 (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Adicionalmente debido a que el objeto del Fideicomiso es la administración de los recursos para canalizar flujos para el pago de una obligación, registra sus ingresos y gastos con crédito – débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, por este motivo, los estados financieros adjuntos, no incluyen estados de resultados integrales.

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 12).

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesario y urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<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.	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de 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	1de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1de 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	1de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1de enero del 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1de enero del 2021

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

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.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

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.

2.3 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.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 Plaza Diez

No existieron impactos en la adaptación de esta norma con respecto al año anterior.

Los activos financieros que comprenden depósito en Bancos continúan siendo medidos al costo. De igual forma las cuentas por cobrar constituyente continúa midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificaciones con respecto a la medición del año 2017.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso determinó que no existen activos financieros que se deban reconocer pérdidas crediticias dado al objeto para el cual se Constituyó el Fideicomiso.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 satisface 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 Plaza Diez

No existieron impactos en esta norma, debido que el Fideicomiso no genera ingresos.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

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.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, 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, el Fideicomiso mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado y mantienen pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) 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.

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.1 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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 la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Administración del Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por Cobrar Constituyente: Corresponden a rubros de cuentas por cobrar al Constituyente por los gastos de funcionamiento del Fideicomiso. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo.

(b) 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 y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por servicios adquiridos. 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.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de sus activos financieros.

2.6.4 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.

2.7 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.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

2.9 Estado de resultados

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto el canalizar los Flujos para el pago de la obligación, y para el uso de esos recursos en el proyecto inmobiliario y en razón de que el Fideicomiso no genera ingresos y los costos y gastos de operación son asumidos por el Constituyente, la Administración del Fideicomiso no prepara los estados de resultados integrales.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarían sus estados financieros.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 CATEGORÍA

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:

	Corriente	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo	34	27
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar Contibuyente	1.684	2.137
Total activos financieros	<u>1.718</u>	<u>2.164</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar	37	483
Otras cuentas por cobrar	681	681
Total pasivos financieros	<u>718</u>	<u>1.164</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).

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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>
Mutualista Pichincha	<u>34</u>	<u>27</u>

7. CUENTAS POR COBRAR CONSTITUYENTE

Corresponden a la reclasificación de gastos que se han generado y que serán asumidos por el Constituyente en la liquidación del Fideicomiso por US\$1.684 (2017: US\$2.137).

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a obligaciones con terceros por US\$37 (2017: US\$483).

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Contribucion Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros	250	250
Honorarios	420	420
Patentes	11	11
	<u>681</u>	<u>681</u>

10. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Patrimonio del Fideicomiso representa el aporte en efectivo recibido del Constituyente US\$1.000. Dicho valor será restituido al momento de la liquidación del Fideicomiso.

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) 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 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.

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) 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.
- 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.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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.

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

“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. RECONCILIACIÓN ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA CON LOS ESTADOS PREPARADOS CON BASE EN EL PLAN Y DINÁMICA DE CUENTAS EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS VALORES Y SEGUROS

De acuerdo con las Resoluciones No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. CNV-010-2009 del 8 de diciembre del 2009 y al Oficio No. SC.IMV.C.G.11/057-0006581 del 15 de marzo del 2011 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, los estados financieros del Fideicomiso deben prepararse bajo Normas Internacionales de Información Financiera y hacer constar en una explicativa la reconciliación de los mismos con los estados financieros preparados con base al Plan y Dinámica de cuentas aprobados con Resolución No. CNV-011-2009 del 8 de diciembre del 2009 y presentado por el Fideicomiso a dicha entidad. A continuación se presenta la referida reconciliación para los años 2018 y 2017:

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros <u>US\$</u>	Diferencias <u>US\$</u>	Saldos según registros contables <u>US\$</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>			
<u>Activos</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	34	-	34
Cuentas por cobrar Constituyente (1)	1.684	1.000	684
Total del activo	<u>1.718</u>	<u>1.000</u>	<u>718</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	37	-	37
Cuentas por pagar Constituyente	-	-	-
Otras cuentas por pagar	681	-	681
Total del pasivo	<u>718</u>	<u>-</u>	<u>718</u>
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados, y total del patrimonio (1)	1.000	1.000	-
Total del pasivo y patrimonio	<u>1.718</u>	<u>1.000</u>	<u>718</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO PLAZA DIEZ

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros <u>US\$</u>	Diferencias <u>US\$</u>	Saldos según registros contables <u>US\$</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>			
<u>Activos</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	27	-	27
Cuentas por cobrar Constituyente (1)	2.137	387	1.750
Total del activo	<u>2.164</u>	<u>387</u>	<u>1.777</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	483	-	483
Cuentas por pagar Constituyente	-	(18)	18
Otras cuentas por pagar	681	-	681
Total del pasivo	<u>1.164</u>	<u>(18)</u>	<u>1.182</u>
<u>Patrimonio</u>			
Resultados acumulados, y total del patrimonio (1)	1.000	405	595
Total del pasivo y patrimonio	<u>2.164</u>	<u>387</u>	<u>1.777</u>

(1) Debido a que el Fideicomiso no genera resultados integrales (Ver Nota 2.1), los ingresos y gastos se incluyen dentro del rubro cuentas por cobrar al Constituyente para los años 2018 y 2017.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en 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.