

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Plaza del Mar (En Liquidación)



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Plaza del Mar (En Liquidación), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, 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 al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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 del Fideicomiso Plaza del Mar (En Liquidación), 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
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- 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 (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.
- Tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 3 a los estados financieros adjuntos, durante el 2019, el Fideicomiso Plaza del Mar (En Liquidación) cumplió con el objeto para el cual fue constituido, y se inició el proceso de liquidación del Fideicomiso. Consecuentemente, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, liquidó el remanente del patrimonio del Fideicomiso, generando los impuestos correspondientes a pagar que se presentan en el estado de situación financiera.
- En virtud de que el procedimiento de liquidación del Fideicomiso, establece la entrega de valores a los beneficiarios, los estados financieros adjuntos se presentan sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

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 2019. 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 y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

<p>reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none">• Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.
---	--

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación 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 la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas 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 es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades 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



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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 Internacional 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 entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como 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.



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con 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

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Plaza del Mar (En liquidación), se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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 DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2019</u>
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	<u>507</u>
Total de activos		<u><u>507</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Impuestos por pagar	4	<u>506</u>
Total de pasivos		<u>506</u>
Patrimonio		<u>1</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>507</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2019
<u>Ingresos:</u>		
Ingresos de actividades ordinarias		107.200
Costos de ventas		(90.077)
		<u>17.123</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos no deducibles		(67.181)
Honorarios		(6.210)
Impuestos tasas		(3.694)
Comisiones del proyecto		(3.216)
Otros		(43)
		<u>(80.344)</u>
<u>Otros ingresos y gastos</u>		
Otros ingresos		12.831
		<u>12.831</u>
Pérdida antes de Impuesto a la renta		(50.390)
Impuesto a la renta corriente y diferido	4	(13.688)
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(64.078)</u></u>

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



CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Adopción de NIIF	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	11.861	(282.829)	(215.893)	(486.861)
Aportes constituyentes	565.592			565.592
Restituciones			(14.682)	(14.682)
Otros ajustes			30	30
Utilidad neta y resultado integral del año			(64.078)	(64.078)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>577.453</u>	<u>(282.829)</u>	<u>(294.623)</u>	<u>1</u>

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

CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Nota	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros a clientes		105.100
Restituciones		(1)
Pagos a proveedores		(116.021)
Efectivo utilizado por las actividades de operación		<u>(10.922)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte constituyente		11.218
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>11.218</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		296
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		211
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>507</u>

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

CPA. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Plaza del Mar, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 15 de julio de 2008.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario "Plaza del Mar", ubicado sobre los lotes de terreno en Piedra larga, parroquia San Mateo, cantón Manta, provincia de Manabí, con un área aproximada de 6.018 m². El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 68 departamentos, 74 parqueos y 58 bodegas, distribuidos en 3 torres.

1.2 Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 18 de diciembre del 2008, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

1.3 Adquisición del terreno, donde se desarrollará el proyecto inmobiliario

El 6 de octubre del 2009, el Fideicomiso suscribe escritura de compraventa con el Fideicomiso Piedra Larga por US\$876.000, por la adquisición de 2 lotes de terrenos, ubicados en la urbanización Ciudad del Mar, parroquia San Mateo del cantón Manta, la cual fue inscrita en el registro de la propiedad del cantón Manta, provincia de Manabí.

El 23 de diciembre del 2010, el Fideicomiso Piedra Larga endosa a la compañía Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A. el derecho de cobro por la venta de los inmuebles descritos en el párrafo anterior.

1.4 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 inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012-2-13-00886 el 3 de enero del 2012.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero que transfiere la constituyente a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto asimismo registrara todos los activos, pasivos y

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

- Suscribir con el gerente de proyecto, el contrato de gerencia de proyecto; y suscribir con las personas naturales o jurídicas designadas por el gerente de proyecto contratos de comercialización del proyecto, cuyo texto deberá ser aprobado por la junta del fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio.
- Suscribir con el fideicomiso piedra larga un contrato de promesa de compra venta del inmueble, en el formato, términos y condiciones que deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio.
- Celebrar con los promitentes compradores designados por el gerente de proyecto o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre bienes determinadas e individualizadas dentro del proyecto. El fideicomiso celebrara tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la junta del fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que entregar al fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obliga que asumen, a la firma de las promesas de compraventa más el dinero que aporte la constituyente, se concluya en su totalidad el proyecto; dicho contrato deberá estar sujeto a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio.
- Recibir de los promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, también podrá recibir dinero de posibles promitentes compradores que hayan celebrado con el gerente de proyecto anexos de reservación de inmuebles individualizadas del proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compraventa, recursos que: (i) no serán utilizados por el fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa; y, (ii) serán devueltos al correspondiente posible promitente comprador en caso de que se dé por terminado la reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio o porque fue imposible suscribir la correspondiente promesa de compraventa por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en la reserva, o por cualquier otra causa o razón, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en la correspondiente reserva;
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del proyecto, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior;

- Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del proyecto, en las instituciones financieras escoja la junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior AA para el caso de instituciones financieras del y A- para el caso de instituciones financieras del exterior;
- Realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por la constituyente; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores;
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
 - Informar al gerente de proyecto que el contrato se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;
 - Declarar resuelto el contrato de promesa de compra venta del inmueble en virtud de la condición resolutoria. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta resolución y su perfeccionamiento serán de cuentas de la constituyente.
 - Restituir a los promitentes compradores el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso.
 - Restituir a la constituyente cualquier remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de la constituyente;
 - Iniciar y Culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá.
 - Suscribir con el fideicomiso Piedra Larga la escritura de compra venta del inmueble, en el formato, términos y condiciones que deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso; y, por ende, pagar el precio pactado por tal compraventa en los montos, términos y condiciones fijados por la junta del fideicomiso y acordados con el fideicomiso Piedra Larga.
 - Restituir o reembolsar a la constituyente, el monto de recursos utilizados por el fideicomiso para cubrir los gastos pre operativo previo la certificación del punto de equilibrio, una vez aprobado por el fiscalizador y autorizado por la junta del fideicomiso; así como el capital invertido siempre y cuando se halle presupuestado y previa verificación de tales gastos por parte del fiscalizador y aprobación de la junta de fideicomiso;
 - Contratar al fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del fideicomiso ser efectuada a través del gerente de proyecto referidos contratos, con condición resolutoria, podrá ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por la constituyente; y, de ninguna manera, los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores;
 - Entregar, previo visto bueno del fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En el caso de que no existan dentro de las cuentas del fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, la constituyente estará obligada a proveerlos en un plazo máximo de 15 días contados desde que la fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. La constituyente hará. Tal entrega en calidad de aportes a título fiduciario al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso.
 - Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.

- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificado con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de Tales fondos, tales circunstancias eran puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o dudas surgidas respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobado por la junta del fideicomiso, estén siendo cumplidos, 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.
- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa. Las sesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de proyecto o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria;
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien este determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.
- Previo informe del fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto hacer la entrega recepción de la construcción. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez los promitentes compradores hayan cumplido en su

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, a menos que la junta del fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto plusvalía de existir.

- Transferir a favor del beneficiario, a título de restitución fiduciaria, en lo que alcanzare, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los promitentes compradores, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. Esta restitución podrá ser realizada antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la junta del fideicomiso, si es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando: (i) se haya terminado construcción del proyecto o se hallen provisionados recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; y, (iii) existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la constitución, cumplimiento del o liquidación del fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores y el precio de la compra venta del inmueble. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la referida restitución corresponderán al beneficiario.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera, impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el año 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.6 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, la Administración del Fideicomiso decidió continuar con sus actividades implementando la modalidad de teletrabajo, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

1.7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de febrero del 2020 de la Administración de la Fiduciaria.

1.8 Proceso de liquidación

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, durante el 2019, la Junta del Fideicomiso Plaza del Mar, conformada por los Beneficiarios del Fideicomiso, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso aprobó el inicio del proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Beneficiarios del Fideicomiso.

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios.
- La Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, por parte de los Beneficiarios.
- Transcurrido el plazo, señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los Beneficiarios. La Fiduciaria levantará un acta de liquidación, la cual se tendrá para todo los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha acta de liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y .liquidado el presente Fideicomiso.
- Si los Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer consta en el Acta de liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

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 2019 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 del 2019 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

2.3 Impuesto y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.4 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo y del terreno efectuado por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes: Corresponde a ingresos por venta de las unidades inmobiliarias.

2.6 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

Banco del Pacífico S.A.

2019

507

4. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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. 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.

(c) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente	(111)
Impuesto a la renta diferido	<u>(13.577)</u>
Cargo a los resultados integrales del año	<u><u>(13.688)</u></u>

(d) Impuesto a la Renta Diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Pérdida</u> <u>Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2019	13.577	13.577
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(13.577)</u>	<u>(13.577)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

FIDEICOMISO PLAZA DEL MAR (EN LIQUIDACIÓN)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	<u>506</u>

5. EVENTO SUBSECUENTES

Se encuentra en proceso la cancelación del RUC No. 0992572221001 del Fideicomiso con el Servicio de Rentas internas (SRI), esto como parte del proceso de liquidación. Excepto por lo indicado precedentemente entre el 11 de diciembre del 2019 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.