

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

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 Ciudad Santiago



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 del Fideicomiso

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 Ciudad Santiago, 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 acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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 Ciudad Santiago, 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.

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>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</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 reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Revisamos los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.



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

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 la Compañía 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 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

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

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.

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.



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

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 Ciudad Santiago, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Castellanos R.', written over a horizontal line.

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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

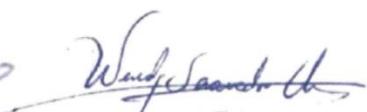
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	545.747	529.125
Cuentas por cobrar	7	39.622	-
Otras cuentas por cobrar	8	2.467.981	1.973.910
Inventario disponible para la venta	9	7.726.540	-
Impuestos por recuperar		-	122
Total activos corrientes		10.779.890	2.503.157
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	10	2.632.028	5.137.524
Activos por impuestos diferidos	13	19.214	54.727
Total activos no corrientes		2.651.242	5.192.251
Total de activos		13.431.132	7.695.408
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	11	5.239.015	118.888
Cuentas por pagar	12	111.073	115.312
Impuestos por pagar	13	45.694	1.381
Provisiones	14	3.751.842	-
Pasivo de contrato	15	756.022	277.457
Total pasivos corriente		9.903.646	513.038
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	11	-	3.800.000
Cuentas por pagar		8.726	3.932
Total pasivo no corriente		8.726	3.803.932
Patrimonio		3.518.760	3.378.438
Total de pasivo y patrimonio		13.431.132	7.695.408

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

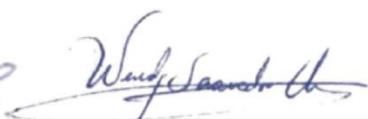
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Ingresos:			
Venta de unidades inmobiliarias	15	2.619.307	-
Costo de Venta		<u>(2.362.537)</u>	-
Utilidad bruta en ventas		256.770	-
Gastos:			
Gastos legales		(24.322)	(161)
Honorarios de administración		(16.128)	(16.128)
Patente municipal		(13.448)	(14.161)
Mantenimiento		(6.929)	(4.128)
Gastos financieros		(4.414)	(80)
Gastos no deducibles		(2.436)	(585)
Publicidad		(675)	-
Otros		<u>(4.331)</u>	<u>(9.145)</u>
		(72.683)	(44.388)
Utilidad (Pérdida) operativa en ventas		184.087	(44.388)
Otros ingresos, neto		<u>33.844</u>	<u>3.518</u>
Utilidad (Pérdida) antes de Impuesto a la renta		217.931	(40.870)
Impuesto a la renta	13	(77.609)	10.071
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u>140.322</u>	<u>(30.799)</u>

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



Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

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

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	3.543.630	(134.393)	3.409.237
Pérdida neta y resultado integral del año		(30.799)	(30.799)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	3.543.630	(165.192)	3.378.438
Utilidad neta y resultado integral del año		140.322	140.322
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>3.543.630</u>	<u>(24.870)</u>	<u>3.518.760</u>

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

Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

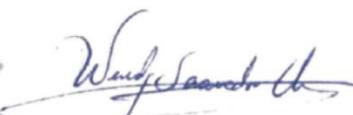
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia <u>a Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		140.322	(30.799)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuesto diferido	14	<u>35.513</u>	<u>(10.071)</u>
		175.835	(40.870)
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(39.622)	-
Otras cuentas por cobrar		(494.071)	(1.880.001)
Inventario disponible para la venta e inventario en construcción		(5.221.044)	(898.913)
Impuestos por recuperar		122	(26)
Cuentas por pagar		555	68.497
Otras cuentas por pagar		4.230.407	256.906
Impuestos por pagar		<u>44.313</u>	<u>(3.152)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(1.303.505)</u>	<u>(2.497.559)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamo recibido		<u>1.320.127</u>	<u>2.881.471</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>1.320.127</u>	<u>2.881.471</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		529.125	145.213
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>545.747</u>	<u>529.125</u>

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



Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

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 Ciudad Santiago, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 21 de mayo del 2014.

El Fideicomiso tiene como constituyente y Beneficiario a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha"

Con fecha 19 de mayo del 2017 se certifica el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la Fase I, lo cual viabiliza la construcción de las obras de infraestructura de todo el Proyecto y la construcción de 124 unidades inmobiliarias en la Fase I. Asimismo, con fecha 3 de Junio del 2019 se certifica Punto de Equilibrio de la Fase II lo cual hace factible la construcción de 136 unidades inmobiliarias.

El Fideicomiso desarrollará un Proyecto inmobiliario ubicado en el Km 19.5 Vía Daule que comprende la construcción de la etapa V de la urbanización Ciudad Santiago a la cual se le denominará Santiago City, y para la que se prevé la construcción de 509 unidades inmobiliarias, divididas en 4 Fases.

1.2 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. 2014-2-13-01381 el 19 de septiembre del 2014.

1.3 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

Los Constituyentes Iniciales transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable:

- La suma de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$5.000,00);
- El Inmueble identificado como Lote número cinco (5), de la manzana cinco mil seiscientos tres (5603), ubicado en el kilómetro 19.5 de la vía Guayaquil-Daule, Parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), cuyo Código Catastral es el número cuatro ocho-cinco seis cero tres-cero cero cero-cero-cero-cero (48-5603-000-0-0-0). A la presente fecha se encuentran catastradas 509 unidades inmobiliarias del macrolote aportado.

Con estos antecedentes y por este medio se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO", el cual consiste en un

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la Fiduciaria, de los Promitentes Compradores, de los Beneficiarios, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria. El fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por los bienes transferidos por los Constituyentes Iniciales y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto. De conformidad a lo que dispone la Ley de Mercado de Valores, los bienes del fideicomiso no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelaría o preventiva por los acreedores de los Constituyentes, ni por los de los Beneficiarios, salvo pacto en contrario previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelarias o preventivas por los acreedores de la Fiduciaria.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el Inmueble que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Una vez que el Proyecto se desarrollará sobre los lotes de terreno que señale la Junta del Fideicomiso, producto del fraccionamiento o la subdivisión del Inmueble, proceder a obtener a través de los Constituyentes o de quien señale la Junta, todas las autorizaciones públicas y las inscripciones en los registros correspondientes que sean necesarios para obtener dicho fraccionamiento o subdivisión legal del Inmueble conforme a las instrucciones y especificaciones que al respecto establezca la Junta del Fideicomiso. En tal sentido, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso, deberá suscribir todos los documentos necesarios para tal efecto. Los costos y gastos que demande la ejecución de estos trámites, hasta que se alcance el punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente fase del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.
- Proceder a constituir nuevos fideicomisos mercantiles de administración o inmobiliarios bajo los términos y condiciones que apruebe la Junta del Fideicomiso; y transferir a dichos fideicomisos mercantiles, a título de fideicomiso mercantil irrevocable aquellos lotes producto del fraccionamiento o la subdivisión legal del

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

inmueble, sobre los cuales no se desarrollará el Proyecto de acuerdo a la decisión que la Junta haya adoptado al respecto.

- Una vez constituidos los fideicomisos mercantiles de administración o inmobiliarios de acuerdo a lo previsto en el numeral anterior de esta misma cláusula, proceder a transferir a la Mutualista, todos los derechos fiduciarios de beneficiario que le correspondan al Fideicomiso sobre dichos fideicomisos. Al efecto el fideicomiso se halla facultado desde ya para suscribir la escritura de cesión de derechos fiduciarios y cualquier otro documento que sea necesario para perfeccionar esta instrucción. Todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de la Mutualista o de la persona a la que ésta hubiera cedido sus derechos fiduciarios de beneficiaria.
- Suscribir, en representación del fideicomiso, los convenios de adhesión con los constituyentes adherentes designados por la Junta del Fideicomiso; y, suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador, Comercializador, los contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores de las fases en las que aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del Proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.
- Una vez que la Junta de Fideicomiso haya establecido: (i) Las especificaciones del Proyecto y las de una determinada fase del Proyecto; (ii) La fecha de arranque de dicha Fase del Proyecto; (iii) Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del Inmueble que permita el desarrollo del Proyecto; y, (iv) Se cuente con el presupuesto del Proyecto y de la FASE correspondiente debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto y de cada Fase; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha Fase del Proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha Fase del Proyecto; y además podrá proceder a:
 - a) Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa por escritura pública, sobre bienes determinados e individualizados dentro de la

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

correspondiente Fase del Proyecto. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase.

La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra ventas suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.

Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso representado por la Fiduciaria.

Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios y de la Fiduciaria verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones.

- b) Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar.

La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada fase del Proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del Proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra Fase del Proyecto.

- c) Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia;
- d) Suscribir todos los documentos necesarios para que la respectiva fase del Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su construcción de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes o de quien designe la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente fase del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
- e) Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada fase del Proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- f) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - i) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - ii) Transferir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las Fases del Proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa, más los intereses,

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

- iii) Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el Inmueble y 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 transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
 - iv) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- g) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cualquier Fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
- i) Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto de la zona del Inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
 - ii) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
 - iii) Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva Fase del Proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las Promesas de Compraventa, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;
- h) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que SÍ se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la respectiva fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha Fase a:
- i) Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva Fase del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de proyecto tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la referida fase del Proyecto, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- ii) Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto.
- iii) Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- iv) 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 de la respectiva fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán 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 duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.

- v) Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase del Proyecto aprobados 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.
- vi) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- vii) En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva fase del Proyecto, 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, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- viii) Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor y Fiscalizador el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus fases.
- ix) 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 Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de la respectiva fase del Proyecto, de ser aplicable tal situación, 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 a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.

Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase del Proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compra-venta en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra-venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente;

- x) Transferir a favor de los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o en su defecto, de cada una de las Fases que alcanzaron el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los 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; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de cada una de las Fases del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.

En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hubieran comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiario, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y desarrollo de dicha fase, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- 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 periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.5 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 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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

1.6 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.

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 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

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.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no 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 necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se 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.

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento"

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Sobre a citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyo que no se esperan impactos significativos en su aplicación debido a que por el giro del negocio del Fideicomiso no mantiene contratos por arrendamiento

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.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

El Fideicomiso 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 “pasivos financieros 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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y del 2018, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado”. Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Pasivos financieros a costo amortizado”.

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales 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.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta 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. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos 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 Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(i) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. 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 30 días.

(ii) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado resultado integral bajo el rubro "Otros costos del proyecto", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "intereses por pagar".

2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas (sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso no registró provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

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 especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

2.7 Impuestos 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.

2.8 Inventarios

Los inventarios constituyen unidades habitacionales de la Fase I y Fase II del Proyecto Ciudad Santiago, que se encuentran para la venta y se registran al menor entre su costo y el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta. El Importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

2.9 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen de los terrenos y las construcciones en curso. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como relleno - movimiento de tierra, Gerencia de Proyecto, Estudio de Suelo, Calculo Estructural, Estudios de mercado entre otros.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible..
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Pasivos de contratos.-

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes). Al 31 de diciembre del 2019 el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.13 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El Fideicomiso tiene instrumento financiero que generan interés que corresponden a un préstamo realizado en la Mutualista Pichincha que devengan intereses a tasas fijas y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable.

El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Fiduciaria coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Fiduciaria es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

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

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

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

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Efectivo en bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA-/ AAA-	AAA-
Mutualista Pichincha	AA	AA

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

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 de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración:

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

Impuesto a la renta diferido: El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2019		2018	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	545.747	-	529.125	-
Activo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por cobrar	39.622	-	-	-
Total activos financieros	<u>585.369</u>	<u>-</u>	<u>529.125</u>	<u>-</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por pagar	111.073	-	115.312	-
Obligaciones financieras	5.150.000	-	100.000	3.800.000
Total pasivos financieros	<u>5.261.073</u>	<u>-</u>	<u>215.312</u>	<u>3.800.000</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Bancos (1)	<u>545.747</u>	<u>529.125</u>

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco de la Producción Produbanco S.A. y en la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para la Vivienda Pichincha los cuales son de libre disponibilidad.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>
Cientes (1)	<u>39.441</u>

- (1) Corresponde principalmente a la cuenta por cobrar a Gonzalo Alfredo Pinargote US\$29.704 por concepto de venta de un inmueble

El Fideicomiso aplica el “enfoque simplificado” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes es agrupada con base en las características de riesgos, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estima que no es necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identifican variables macroeconómicas que afecten la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

Con base en lo indicado anteriormente, y considerando el tipo de negocio del Fideicomiso donde la cartera no genera cuentas que se consideren incobrables, no se determinaron ratios esperados de pérdida crediticia.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos a proveedores (1)	<u>2.467.981</u>	<u>1.973.910</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores entregados a Paneles y Construcciones Panecons S.A. por un valor de US\$2.438.236 (2018: US\$1.888.862) por concepto de construcción de villas.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>
Proyecto Ciudad Santiago Fase I (1)	2.285.297
Proyecto Ciudad Santiago Fase II (2)	<u>5.445.394</u>
	7.730.691
Menos - Provisión por valor neto de realización Fase I	(2.212)
Menos - Provisión por valor neto de realización Fase II	<u>(1.939)</u>
	<u>7.726.540</u>

(1) Corresponden a 60 unidades, de las cuales 52 se encuentran vinculadas; 5 reservadas y 3 libres.

(2) Corresponden a 136 unidades, de las cuales 82 se encuentran vinculadas; 25 reservadas y 29 libres.

Movimiento:

	<u>2019</u>
Saldo al 1 de enero	-
Transferencia de Inventarios en Construcción	10.093.228
Costo de venta	(2.362.537)
Provisión por valor neto de realización	<u>(4.151)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>7.726.540</u>

10. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terrenos(1)</u>		
Terrenos	1.401.129	2.888.939
<u>Costos Directos</u>		
Alcantarillado agua potable (2)	350.264	693.056
Relleno movimiento de tierra	292.218	596.768
Sistema eléctrico	186.692	24.287
Aceras- asfalto- bordillos	183.004	260.175
Modelo 2	66.167	66.167
Gerencia de proyecto	51.173	149.857
Modelo 1	29.561	36.130
Areas comunales	24.791	-
Diseño arquitectónico - dirección	13.160	26.320
Fiscalización casas y urbanización	8.735	22.737
Póliza de fondo de garantía	7.847	
Estudios de suelo	4.743	9.486
Levantamiento topográfico	3.977	5.381
Calculo estructural	3.458	6.916
Diseño eléctrico - telefónico	1.232	2.464
Preliminares de obra	1.205	3.366
Seguro todo riesgo	1.134	21.853
Gastos financieros	-	253.647
Diseño hidro sanitario	-	-
Costos por codificar	-	29.383
Fiscalización interagua	-	26.569
Otros	1.538	14.023
	<u>2.632.028</u>	<u>5.137.524</u>

(1) Corresponde a 2 lotes de la Mz 5603 del Km 19.5 Vía Guayaquil – Daule los cuales están distribuidos en Fase III, Fase IV .

(2) Corresponde a las instalaciones hidrosanitarias realizadas por el proveedor Construcciones Anmaver S.A.

Movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al 1 de enero	5.137.524	4.238.611
Adiciones	7.587.732	898.913
Transferencia a Inventarios en Construcción	(10.093.228)	-
Saldo al 31 de diciembre	<u>2.632.028</u>	<u>5.137.524</u>

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mutualista Pichincha (1)	6,35%	1.150.000	1.150.000
Mutualista Pichincha (2)	6,54%	1.200.000	1.200.000
Mutualista Pichincha (3)	6,70%	1.100.000	1.100.000
Mutualista Pichincha (4)	8,50%	1.000.000	-
Mutualista Pichincha (5)	6,35%	350.000	350.000
Mutualista Pichincha (6)	8,50%	250.000	-
Mutualista Pichincha (7)	8,36%	100.000	100.000
Intereses por pagar		<u>89.015</u>	<u>18.888</u>
		5.239.015	3.918.888
Menos: porcion corriente		<u>-</u>	<u>(100.000)</u>
		<u>5.239.015</u>	<u>3.818.888</u>

- (1) Corresponde a la obligación financiera contraída el 20 de junio del 2018 con 823 días y con vencimiento el 20 de septiembre del 2020.
- (2) Corresponde a la obligación financiera contraída el 21 de septiembre del 2018 con 731 días y con vencimiento el 21 de septiembre del 2020.
- (3) Corresponde a la obligación financiera contraída el 23 de noviembre del 2018 con 639 días y con vencimiento el 23 de agosto del 2020.
- (4) Corresponde a la obligación financiera contraída el 31 de mayo del 2019 con 365 días y con vencimiento el 30 de mayo del 2020.
- (5) Corresponde a la obligación financiera contraída el 17 de julio del 2018 con 131 días y con vencimiento el 17 de julio del 2020.
- (6) Corresponde a la obligación financiera contraída el 23 de agosto del 2019 con 365 días y con vencimiento el 22 de agosto del 2020.
- (7) Corresponde a la obligación financiera contraída el 3 de octubre del 2018 con 180 días y con vencimiento el 1 de abril del 2019.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Años</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	100.000	100.000
2020	5.050.000	3.800.000
	<u>5.150.000</u>	<u>3.900.000</u>

12. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuenta por pagar lote- Construcciones Anmaver S.A.	76.938	71.060
Cuenta por pagar lote- Rafael Quintero	33.391	-
Proveedores	744	44.252
	<u>111.073</u>	<u>115.312</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	(42.097)	-
Impuesto a la renta diferido	(35.512)	10.071
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(77.609)</u>	<u>10.071</u>

(c) Conciliación del resultado contable tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos a la renta	217.931	(32.115)
Más: Gastos no deducibles	2.434	194
Más Valor neto realizable de inventario	4.151	-
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(56.130)	-
Base imponible total	<u>168.386</u>	<u>(31.921)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta calculado	<u>42.097</u>	<u>-</u>

(d) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	3.537	1.008
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	226	373
Impuesto a la renta por pagar	41.931	-
	<u>45.694</u>	<u>1.381</u>

(e) Impuesto a la Renta Diferido

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdidas Tributarias sujetas a amortización	19.214	54.727
A liquidar después de 12 meses	<u>19.214</u>	<u>54.727</u>

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

	<u>Deterioro por VNR</u>	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018	-	44.656	44.656
Crédito a resultados por impuestos diferidos	-	10.071	10.071
Al 31 de diciembre del 2018	-	54.727	54.727
Crédito a resultados por impuestos diferidos	1.038	(36.551)	(35.513)
Al 31 de diciembre del 2019	<u>1.038</u>	<u>18.176</u>	<u>19.214</u>

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(f) Otros Asuntos

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

“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 CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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.

La Administración del Fideicomiso considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

14. PROVISIONES

Composición al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>
Costos provisionados (1)	<u>3.751.842</u>

- (1) Corresponde a la provisión de los costos de la construcción de los inmuebles, los mismos que se irán liquidando a medida que se vayan recepcionando las facturas.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

15. INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

	<u>2019</u>
Venta de bienes	<u>2.619.307</u>

(1) Corresponde principalmente a las ventas de los inmuebles.

(b) Pasivos de Contrato

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promitentes compradores	630.517	174.100
Comercialización	123.139	100.228
Depósitos por identificar	2.366	3.129
	<u>756.022</u>	<u>277.457</u>

Corresponde principalmente a valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

16. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes: i) US\$2.888,939 correspondiente a la aportación de un terreno, y ii) US\$654.692 como aporte en efectivo.

17. EVENTO SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión 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.