

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

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 Cía. 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, 21 de mayo del 2021

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 2020, 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 2020, 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.

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,

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 21 de mayo del 2021

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 2020. 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.

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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 21 de mayo del 2021

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 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 21 de mayo del 2021

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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, 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.



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

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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	689.380	545.747
Cuentas por cobrar	7	474.860	39.622
Otras cuentas por cobrar	8	40.442	2.467.981
Inventario disponible para la venta	9	4.551.147	7.726.540
Total activos corrientes		<u>5.755.829</u>	<u>10.779.890</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	10	2.853.866	2.632.028
Activos por impuestos diferidos	13	385	19.214
Total activos no corrientes		<u>2.854.251</u>	<u>2.651.242</u>
Total de activos		<u><u>8.610.080</u></u>	<u><u>13.431.132</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	11	3.506.117	5.239.015
Cuentas por pagar	12	120.819	111.073
Impuestos por pagar	13	108.186	45.694
Provisiones	14	502.286	3.751.842
Pasivo de contrato	15	452.477	756.022
Total pasivos corriente		<u>4.689.885</u>	<u>9.903.646</u>
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar		<u>30.991</u>	<u>8.726</u>
Total pasivo no corriente		<u>30.991</u>	<u>8.726</u>
Patrimonio		<u>3.889.204</u>	<u>3.518.760</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>8.610.080</u></u>	<u><u>13.431.132</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente por MARTA SOFIA BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.21 09:00:02 -05'00'

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.21 08:37:43 -05'00'

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.21 08:40:09 -05'00'

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 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Ingresos:			
Venta de unidades inmobiliarias	15	3.908.047	2.619.307
Costo de Venta		<u>(3.426.587)</u>	<u>(2.362.537)</u>
Utilidad bruta en ventas		481.460	256.770
Gastos:			
Gastos legales		(7.456)	(24.322)
Honorarios de administración		(9.856)	(16.128)
Patente municipal		(20.137)	(13.448)
Mantenimiento		(5.307)	(6.929)
Gastos financieros		(13.152)	(4.414)
Gastos no deducibles		(1.655)	(2.436)
Publicidad		-	(675)
Otros		<u>(6.555)</u>	<u>(4.331)</u>
		(64.118)	(72.683)
Utilidad operativa en ventas		417.342	184.087
Otros ingresos, neto		<u>77.135</u>	<u>33.844</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		494.477	217.931
Impuesto a la renta corriente y diferido	13	<u>(124.033)</u>	<u>(77.609)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>370.444</u></u>	<u><u>140.322</u></u>

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

MARTA SOFIA BENAVIDES CORDOVA
Firmado digitalmente por MARTA SOFIA BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.21 09:00:02 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.21 08:37:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.21 08:40:09 -05'00'

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 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	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	3.543.630	(24.870)	3.518.760
Utilidad neta y resultado integral del año		370.444	370.444
Saldos al 31 de diciembre del 2020	3.543.630	345.574	3.889.204

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente
por MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA
Fecha: 2021.05.21
09:00:02 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.21
08:37:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.05.21
08:40:09 -05'00'

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		370.444	140.322
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuesto diferido	14	<u>18.829</u>	<u>35.513</u>
		389.273	175.835
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(435.238)	(39.622)
Otras cuentas por cobrar		2.427.539	(494.071)
Inventario disponible para la venta e inventario en construcción		2.953.555	(5.221.044)
Impuestos por recuperar		-	122
Cuentas por pagar		32.011	555
Otras cuentas por pagar		(3.553.101)	4.230.407
Impuestos por pagar		62.492	44.313
Flujo de efectivo provisto por (utilizado) en las actividades de operación		1.876.531	(1.303.505)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Préstamos cancelados		3.323.455	-
Préstamos recibidos		(5.056.353)	1.320.127
Flujo de efectivo utilizado en (provisto) por las actividades de financiamiento		(1.732.898)	1.320.127
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		143.633	16.622
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>545.747</u>	<u>529.125</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>689.380</u></u>	<u><u>545.747</u></u>

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

MARTA SOFIA
BENAVIDES
CORDOVA

Firmado digitalmente por MARTA SOFIA BENAVIDES CORDOVA
Fecha: 2021.05.21 09:00:02 -05'00'

Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.21 08:37:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.21 08:40:09 -05'00'

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(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, la cual se 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 patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 precautelaria 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 2020

(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 Compra por escritura pública, sobre bienes determinados e individualizados dentro de la 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, 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 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2020 y 2019, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.5 Situación financiera del país y efectos de COVID-19

Los efectos de la pandemia implicaron una contracción generalizada de la economía local e internacional, sin embargo no representaron impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

Por su parte el Gobierno Ecuatoriano, con el fin cubrir la disminución de ingresos por la recaudación de impuestos y la exportación y retroceso del precio del petróleo, derivados de la contracción general de la economía, restructuró parte de su deuda externa, llegando a acuerdos en mejores plazos y tasas con los tenedores de bonos internacionales y adquiriendo nuevas obligaciones con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otras instituciones multilaterales de crédito. Estas acciones buscan mejorar la caja y déficit fiscal y promover la recuperación económica del País, que durante el año 2020 cerrará con una caída en el Producto Interno Bruto (PIB) del 9,5% y que se estima crecerá en un 3,5% para el año 2021 (según los datos emitidos por Banco Mundial), dependiendo de las políticas económicas y confianza generadas por el nuevo Gobierno que se posesionará en mayo del referido año.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de marzo del 2021 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 2020 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 2020 y 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que 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 2020:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Definición de negocio - modificaciones a NIIF 3.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Reforma de la tasa de interés de referencia - modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.
- Marco conceptual revisado para la información financiera
- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - enmiendas a la NIIF 16.

Las modificaciones con implicancia o afectación en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 no tuvieron impacto significativo.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía 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:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

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 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 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.

Al 31 de diciembre del 2020 y del 2019, 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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 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:

- (i) Cuenta por cobrar: Esta cuenta corresponde a los montos adeudados por los clientes por la venta de los bienes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.
- (ii) 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) Cuentas por pagar: 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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Obligaciones financieras: 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”.

2.5.3 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.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, 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.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.10 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen 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 2020 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.

2.11 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.12 Costos y Gastos

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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS 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 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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA/ AAA-	AAA/ AAA-
Mutualista Pichincha	AA	AA

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2020. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(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.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2020		2019	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	689.380	-	545.747	-
Activo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por cobrar	474.860	-	39.622	-
Total activos financieros	<u>1.164.240</u>	<u>-</u>	<u>585.369</u>	<u>-</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por pagar	120.819	30.991	111.073	8.726
Obligaciones financieras	3.423.455	-	5.150.000	-
Total pasivos financieros	<u>3.544.274</u>	<u>30.991</u>	<u>5.261.073</u>	<u>8.726</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, 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:

	<u>2019</u>	<u>2019</u>
Bancos (1)	<u>689.380</u>	<u>545.747</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.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Clientes (1)	<u>474.860</u>	<u>39.441</u>

- (1) Corresponde principalmente al 31 de diciembre del 2020 a la cuenta por cobrar de la Etapa I a Cinthya Macías Ponce US\$36.713 ; Alex Argos Guaranda US\$36.707; Juan Antonio Sandoval US\$36.028; Betsabe Campuzano Buenaño US\$35.497; Ronny Torres Ramirez y Carlota Morales Vasconez US\$32.166 por concepto de venta de un inmueble.

Corresponde principalmente al 31 de diciembre del 2020 a la cuenta por cobrar de la Etapa II a David Silva Rodriguez US\$53.600 ; Glenda Mina Cedeño US\$54.401; Jose Luis Rodriguez US\$36.955; Jonathan Medina Zapata US\$36.678; Ronald Pacheco Navas US\$35.932 y Patricia Guale Mera US\$35.450 por concepto de venta de un inmueble.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2020</u>	<u>2019</u>
Anticipos a proveedores (1)	<u>40.442</u>	<u>2.467.981</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a valores entregados a Construcciones Anmaver S.A. por US\$39.220 y al 31 de diciembre del 2019 a Paneles y Construcciones Panecons S.A. por un valor de US\$2.438.236 por concepto de construcción de villas.

9. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Proyecto Ciudad Santiago Fase I (1)	1.354.388	2.285.297
Proyecto Ciudad Santiago Fase II (2)	<u>3.198.297</u>	<u>5.445.394</u>
	4.552.685	7.730.691
Menos - Provisión por valor neto de realización Fase I	-	(2.212)
Menos - Provisión por valor neto de realización Fase II	<u>(1.538)</u>	<u>(1.939)</u>
	<u>4.551.147</u>	<u>7.726.540</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2020 corresponden a 32 unidades (2019: 60 unidades), de las cuales 31 se encuentran vinculadas (2019: 52 vinculadas); 1 libre (2019:3 libres) y (2019: 5 reservadas).

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2020 corresponden a 76 unidades (2019: 136 unidades), de las cuales 48 se encuentran vinculadas (2019: 82 vinculadas); 5 reservas (2019: 25 reservadas) y 23 (2019: 29 libres.)

Movimiento:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al 1 de enero	7.726.540	-
Transferencia de Inventarios en Construcción	252.732	10.093.228
Costo de venta	(3.426.587)	(2.362.537)
Provisión por valor neto de realización	(1.538)	(4.151)
Saldo al 31 de diciembre	<u>4.551.147</u>	<u>7.726.540</u>

10. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Terrenos(1)</u>		
Terrenos	1.401.129	1.401.129
<u>Costos Directos</u>		
Alcantarillado agua potable (2)	350.949	350.264
Relleno movimiento de tierra	292.218	292.218
Sistema eléctrico	202.339	186.692
Aceras- asfalto- bordillos	195.876	183.004
Gerencia de proyecto	92.430	51.173
Gastos financieros	81.548	-
Modelo 2	69.936	66.167
Modelo 1	56.488	29.561
Areas comunales	40.267	24.791
Fiscalización casas y urbanización	16.048	8.735
Diseño arquitectónico - dirección	13.160	13.160
Permiso de construcción	10.738	-
Póliza de fondo de garantía	8.696	7.847
Estudios de suelo	4.743	4.743
Seguro todo riesgo	4.342	1.134
Levantamiento topográfico	3.977	3.977
Calculo estructural	3.889	3.458
Diseño eléctrico - telefónico	1.232	1.232
Preliminares de obra	1.205	1.205
Otros	2.656	1.538
	<u>2.853.866</u>	<u>2.632.028</u>

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al 1 de enero	2.632.028	5.137.524
Adiciones	474.570	7.587.732
Transferencia a Inventarios en Construcción	<u>(252.732)</u>	<u>(10.093.228)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>2.853.866</u></u>	<u><u>2.632.028</u></u>

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Mutualista Pichincha (1)	8,20%	3.323.455	-
Mutualista Pichincha (2)	8,36%	100.000	100.000
Mutualista Pichincha (3)	6,35%	-	1.150.000
Mutualista Pichincha (4)	6,54%	-	1.200.000
Mutualista Pichincha (5)	6,70%	-	1.100.000
Mutualista Pichincha (6)	8,50%	-	1.000.000
Mutualista Pichincha (7)	6,35%	-	350.000
Mutualista Pichincha (8)	8,50%	-	250.000
Intereses por pagar		82.662	89.015
		<u>3.506.117</u>	<u>5.239.015</u>
Menos: porción corriente		<u>(3.506.117)</u>	<u>(5.239.015)</u>
		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

- (1) Corresponde a la obligación financiera contraída el 28 de septiembre del 2020 con 180 días y con vencimiento el 27 de marzo del 2021.
- (2) Corresponde a la obligación financiera contraída el 3 de octubre del 2018 con 180 días y con vencimiento el 1 de abril del 2019.
- (3) Corresponde a obligación financiera contraída el 20 de junio del 2018 con 823 días y con vencimiento el 20 de septiembre del 2020.
- (4) Corresponde a la obligación financiera contraída el 21 de septiembre del 2018 con 731 días y con vencimiento el 21 de septiembre del 2020.

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (5) Correspondía a la obligación financiera contraída el 23 de noviembre del 2018 con 639 días y con vencimiento el 23 de agosto del 2020.
- (6) Correspondía a la obligación financiera contraída el 31 de mayo del 2019 con 365 días y con vencimiento el 30 de mayo del 2020.
- (7) Correspondía a la obligación financiera contraída el 17 de julio del 2018 con 131 días y con vencimiento el 17 de julio del 2020.
- (8) Correspondía a la obligación financiera contraída el 23 de agosto del 2019 con 365 días y con vencimiento el 22 de agosto del 2020.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2020 y 2019:

<u>Años</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2019	-	100.000
2020	100.000	-
2021	3.323.455	5.050.000
	<u>3.423.455</u>	<u>5.150.000</u>

12. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Cuenta por pagar lote- Construcciones Anmaver S.A.	77.082	76.938
Cuenta por pagar lote- Rafael Quintero	36.500	33.391
Proveedores	7.237	744
	<u>120.819</u>	<u>111.073</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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente	(105.204)	(42.097)
Impuesto a la renta diferido	(18.829)	(35.512)
Cargo a los resultados integrales del año	<u>(124.033)</u>	<u>(77.609)</u>

(c) Conciliación del resultado contable tributario

El impuesto a la renta de los años 2020 y 2019 se determinó como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta	494.476	217.931
Más: Gastos no deducibles	1.655	2.434
Menos: Valor neto realizable de inventario	(2.612)	4.151
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(72.705)	(56.130)
Base imponible total	<u>420.814</u>	<u>168.386</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta calculado	<u>105.204</u>	<u>42.097</u>

(d) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	2.776	3.537
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	293	226
Impuesto a la renta por pagar	<u>105.117</u>	<u>41.931</u>
	<u>108.186</u>	<u>45.694</u>

(e) Impuesto a la Renta Diferido

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Pérdidas Tributarias sujetas a amortización	385	19.214
A liquidar después de 12 meses	<u>385</u>	<u>19.214</u>

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Deterioro por VNR	Pérdida Tributaria	Total
Al 1 de enero del 2019	-	54.727	54.727
Crédito a resultados por impuestos diferidos	1.038	(36.551)	(35.513)
Al 31 de diciembre del 2019	1.038	18.176	19.214
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(653)	(18.176)	(18.829)
Al 31 de diciembre del 2020	385	-	385

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1,75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:
 - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
 - El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
 - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.
 - El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
 - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
 - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
 - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
 - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.
 - En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

“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:

- Están exentos para la determinación de 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.
- También están 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, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, 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,

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
 - Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van 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 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
 - Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
 - Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
 - En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado 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;
 - 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.
 - 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 la 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

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- 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, 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.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

14. PROVISIONES

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Costos provisionados (1)	<u>502.286</u>	<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.

15. INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Venta Fase I	1.156.501	2.619.307
Venta Fase II	<u>2.751.546</u>	<u>-</u>
	<u>3.908.047</u>	<u>2.619.307</u>

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

(b) Pasivos de Contrato

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Promitentes compradores	365.040	630.517
Depósitos por identificar	47.575	2.366
Valores por devolver	31.262	-
Comercialización	8.600	123.139
	<u>452.477</u>	<u>756.022</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 2020 y 2019, 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. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 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.