

FIDEICOMISO DEL SOL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 Del Sol

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

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

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

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

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 25 de abril del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso del Sol, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en dicha 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 2017, 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.

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 del Sol, 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, 25 de abril del 2018

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 significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución 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 fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 25 de abril del 2018

liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 25 de abril del 2018

obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente 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 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso del Sol, se emiten por separado.

Moore Stephens

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



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No.deRegistro:36169

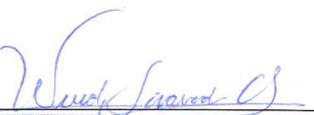
FIDEICOMISO DEL SOL

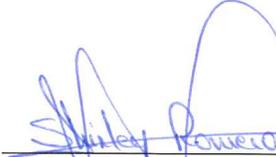
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.766.999	1.666.872
Cuentas por cobrar	7	1.524.544	16.827
Impuestos por cobrar	12	1.007	323
Total activos corrientes		<u>4.292.550</u>	<u>1.684.022</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	5.282.725	3.150.388
Activos por impuestos diferidos	11	199.634	67.926
Total activos no corrientes		<u>5.482.359</u>	<u>3.218.314</u>
Total de activos		<u>9.774.909</u>	<u>4.902.336</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	31.936	50.944
Anticipos recibidos	10	5.027.100	1.096.687
Impuestos por pagar	11	20.627	1.389
Total pasivos corriente		<u>5.079.663</u>	<u>1.149.020</u>
Activos no corrientes			
Obligaciones financieras	12	1.300.000	-
Total activos no corrientes		<u>1.300.000</u>	<u>-</u>
Patrimonio	13	3.395.246	3.753.316
Total de pasivo y patrimonio		<u>9.774.909</u>	<u>4.902.336</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

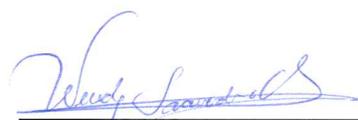
FIDEICOMISO DEL SOL

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2017	2016
Ingresos:			
Intereses y rendimientos financieros		82.981	111
Otros		12.112	6.517
		<u>95.093</u>	<u>6.628</u>
Gastos:			
Comisiones pagadas		(434.982)	(116.728)
Promoción y Publicidad		(47.048)	(66.349)
Alicuotas		(40.689)	(35.345)
Costos de Construcción		(21.507)	-
Honorarios a terceros		-	(15.276)
Otros		(40.645)	(8.389)
		<u>(584.871)</u>	<u>(242.087)</u>
Pérdida antes de impuestos		(489.778)	(235.459)
Impuesto a la renta diferido	11	131.708	67.926
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(358.070)</u>	<u>(167.533)</u>

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


CPA. Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO DEL SOL

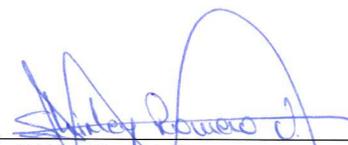
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2016	2.695.444	(75.095)	2.620.349
Aportes adicionales	1.300.500		1.300.500
Pérdida neta y resultado integral del año		(167.533)	(167.533)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	3.995.944	(242.628)	3.753.316
Pérdida neta y resultado integral del año		(358.070)	(358.070)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	3.995.944	(600.698)	3.395.246

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


CPA. Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO DEL SOL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(358.070)	(167.533)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuestos diferidos	11	<u>(131.708)</u>	<u>(67.926)</u>
		(489.778)	(235.459)
Cambios en activos y pasivos			
Inventarios en construcción		(2.132.337)	(598.668)
Cuentas por cobrar		(1507.717)	(16.451)
Impuestos por cobrar		(684)	(313)
Cuentas por pagar		(19.008)	(1288)
Anticipos recibidos		3.930.413	980.335
Impuestos por pagar		<u>19.238</u>	<u>(2.094)</u>
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(199.873)</u>	<u>126.062</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aporte de Constituyente		-	1300.500
Préstamo recibido		1300.000	-
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>1300.000</u>	<u>1300.500</u>
Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		1.100.127	1426.562
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1666.872</u>	<u>240.310</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>2.766.999</u></u>	<u><u>1666.872</u></u>

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



CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deys Romero
Contadora

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil del Sol fue constituido mediante escritura pública el 14 de agosto del 2015 donde comparecen los conyugues Pablo José Campana Sáenz e Isabel María Romero Noboa en calidad de Constituyente A, el Señor Horst August Tkocz en calidad de Constituyente B, el Señor Guy Mennen en calidad de Constituyente C, el Señor Víctor Javier Angulo Montaña en calidad de Constituyente D, Millenium S.A. en calidad de Constituyente E, el Señor Christophe Van Der Linden en calidad de Constituyente F, Campana Sáenz Cía Ltda. en calidad de Constituyente G, Condor SCRL en calidad de Constituyente H; fideicomiso administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del Proyecto en el Inmueble, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y promitentes compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa.

Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los constituyentes y beneficiarios declaren expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan tal hecho.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 publicada en el Registro Oficial en julio 20, 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-0004563 del 19 de noviembre del 2015, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015-G-13-001697 el 24 de noviembre del 2015.

1.3 Punto de Equilibrio

La Junta del Fideicomiso mediante acta firmada el 5 de septiembre del 2017, se aprobó la certificación del punto de equilibrio.

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

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El constituyente A transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, el Inmueble consistente en el solar y edificación número ocho de la manzana sesenta, ubicado sobre la Avenida Constitución/Joaquín Orrantía, parroquia Tarqui, provincia del Guayas, frente al centro comercial "Mall del Sol", ciudadela Adace, al norte de la ciudad de Guayaquil, con un área útil aproximada de dos mil metros cuadrados. Dicho terreno se encuentra actualmente identificado con el código catastral seis cuatro - cero cero seis cero - cero cero ocho cero cero. El inmueble fue adquirido por el Constituyente A mediante compraventa suscrita ante los notarios el 17 de julio del 2015 y debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón de Guayaquil el 11 de agosto del 2015.
- El Constituyente B transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000);
- El Constituyente C transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000);
- El Constituyente D transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000);
- El Constituyente E transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de dos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$2.000). Adicionalmente, el Constituyente E se compromete, a partir de la certificación del Punto de Equilibrio, a aportar todo el dinero suficiente para la terminación del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de honorarios, gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.
- El Constituyente F transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable suma de quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$500). Además el constituyente F se obliga de forma irrevocable a la suscripción del presente instrumento, a aportar al patrimonio autónomo la suma de (US\$199.500) hasta el 30 de septiembre de 2015.
- El Constituyente G transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$500). Además, el Constituyente G se obliga de forma irrevocable a la suscripción del presente instrumento, a aportar al patrimonio autónomo la suma de ciento treinta y nueve mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$139.500) hasta el treinta de septiembre de dos mil quince, así como todo el

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

dinero necesario para el desarrollo del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de honorarios, gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, administración y liquidación del Fideicomiso, a partir de la suscripción del presente documento hasta la certificación del Punto de Equilibrio. Los Constituyentes se obligan al saneamiento de ley de los bienes y recursos transferidos por cada uno de ellos responderán frente a la Fiduciaria y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos, por lo cual, deberán indemnizar los perjuicios que se llegaren a causar a la Fiduciaria Fideicomiso y/o terceros.

- El Constituyente H transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de quinientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$500). Además el constituyente H se obliga de forma irrevocable a aportar al patrimonio autónomo la suma de (US\$1.300.000,00) dentro de los quince días hábiles siguientes, tomados en cuenta desde la suscripción de la reforma del 16 de agosto de 2016.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el gerente de Proyecto, fiscalizador y el comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, de ser el caso, en los formatos 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. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del Punto de Equilibrio 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. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.
- Una vez, que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del Proyecto, que se cuente con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo. y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto;

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa, sobre bienes determinados e individualizados, dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que 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 los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de Equilibrio. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa 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 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. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del Proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto si ésta así lo hubiera decidido. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.

- 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 DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de la Junta del Fideicomiso.

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos 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.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será del Constituyente E. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquellos producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá:
 - a. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - b. Transferir a los promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- c. Transferir a los constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, o a quienes éstos hubieren cedidos sus derechos de Beneficiarios, 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 constituyentes a favor de los cuales se realcen las mismas.
 - d. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá:
 - a. Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado por 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 Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, que condición resolutoria , podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
 - b. Entregar, previo visto bueno del correspondiente 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 del proyecto, y previo visto bueno del correspondientes 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 del Proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas de Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, el constituyente E o las personas a quienes este hubiera cedido sus derechos, estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de treinta días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- la entrega de los fondos. Adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que este organismo indique, podrá entregar al Gerente de Proyecto fondos rotativos para la ejecución del Proyecto.
- c. Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
 - d. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
 - e. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto 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.
 - f. Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa 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.
 - g. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
 - h. Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- i. 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 haga 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 del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles 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 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.
- j. Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación, la utilidad que exista y se haya generado efectivamente en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
 - Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
 - Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

- ❖ A favor del Constituyente B, el diez punto veintiocho por ciento (10,28%), hasta la suma de doscientos ochenta mil ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$280.800). Se aclara que el valor previamente establecido se ha calculado tomando como porcentaje de pago del impuesto a la renta el veintidós por ciento (22%). En caso de que éste último porcentaje disminuya conforme la ley respectiva, la suma a entregarse aumentará proporcionalmente aclarando que la suma máxima a entregar al Constituyente B o al cesionario en sus derechos será de trescientos sesenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$360.000). En caso de que este porcentaje en las utilidades del Fideicomiso arroje una suma mayor a la indicada en este numeral, el excedente será entregado al Constituyente E.
- ❖ A favor del Constituyente C, el 7,71%, hasta la suma de doscientos diez mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$210.600). Se aclara que el valor previamente establecido se ha calculado tomando como porcentaje el pago del impuesto a la renta veintidós por ciento (22%). En caso de que éste último porcentaje disminuya conforme la ley respectiva, la suma a entregarse aumentará proporcionalmente aclarando que la suma máxima a entregar al Constituyente C o al cesionario en sus derechos será de doscientos setenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$270.000). En caso de que este porcentaje en las utilidades del Fideicomiso arroje una suma mayor a la indicada en este numeral, el excedente será entregado al Constituyente E.
- ❖ A Favor del Constituyente D, el nueve por ciento (9%), hasta la suma de doscientos cuarenta y cinco mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$245.700). Se aclara que el valor previamente establecido se ha calculado tomando como porcentaje de pago del impuesto a la renta el veintidós por ciento (22%). En caso de que este último porcentaje disminuya conforme la ley respectiva la suma a entregarse aumentará proporcionalmente aclarando que la suma máxima a entregar al constituyente D o al cesionario en sus derechos será de trescientos quince mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$315.000). En caso de que este porcentaje en las utilidades del Fideicomiso arroje una suma mayor a la indicada en este numeral, el excedente será entregado al constituyente E.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ❖ A favor del Constituyente F, el dos punto cincuenta y siete por ciento (2,57%), hasta la suma de setenta mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$70.200). Se aclara que el valor previamente establecido, se ha calculado tomando como porcentaje de pago del impuesto a la renta el 22%. En caso de que éste último porcentaje disminuya conforme la ley respectiva, la suma máxima a entregar al Constituyente F o al cesionario en sus derechos será de noventa mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$90.000). En caso de que este porcentaje en las utilidades del Fideicomiso arroje una suma mayor a la indicada en este numeral, el excedente será entregado al constituyente E.
- ❖ A Favor del Constituyente G, el veintidós punto ochenta y cinco por ciento (22,85%), hasta la suma de seiscientos veinticuatro mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$624.000). se aclara que el valor previamente establecido, se ha calculado tomando como porcentaje de pago del impuesto a la renta, el 22%. En caso de que este último porcentaje disminuya conforme la ley respectiva. La suma máxima a entregar al constituyente G o al cesionario en sus derechos será de ochocientos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$800.000). En caso de que este porcentaje en las utilidades del Fideicomiso arroje una suma mayor a indicada en este numeral, el excedente será entregado al constituyente E.
- ❖ A Favor del Constituyente E y Constituyente H, en partes iguales cualquier saldo existente en el Fideicomiso de las utilidades netas a distribuir, una vez realizadas las transferencias a favor de los constituyentes B, C, D, F y G. de acuerdo a lo previsto en los numerales 7.10.10.1, 7.10.10.2, 7.10.10.3, 7.10.10.4 y 7.10.10.5 de esta misma clausula.
- ❖ Transferir a favor de los constituyentes o a las personas que estos hubieran cedido sus derechos de Beneficiarios, en proporción a los derechos fiduciarios que cada uno tenga calculados en base a los aportes que cada uno haya realizado al Fideicomiso, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto;

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
 - 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. Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en los numerales 7.10.10 y sus correspondientes subnumerales y 7.10.11 de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan 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 realice 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 cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, 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.
- 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 desarrollo del Proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos, mientras esto sea legalmente permitido.
 - Una vez cumplido el Punto de Equilibrio 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 de título oneroso a o título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

1.6 Situación financiera del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades han implementado varias medidas económicas tales como priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, incremento en ciertos tributos, entre otras medidas.

Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

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

1.7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 28 de marzo del 2018 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 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

(véase página siguiente)

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

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

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 15: las transacciones de ventas de unidades inmobiliarias presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y en aquellos contratos con clientes que generan ingresos con contraprestaciones variables la Administración realiza la mejor estimación de acuerdo lo estipulado en los contratos registrando los ingresos en el período en el que corresponden; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma. Cabe destacar que el Fideicomiso aún no inicia la venta de las unidades inmobiliarias, las cuales actualmente se encuentran en etapa de construcción.

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a clientes los cuales se liquidan hasta 10 días; las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendría un impacto importante.

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 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, e inversiones a corto plazo con vencimientos menores a 3 meses.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y del 2016, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”. Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Otros pasivos financieros”.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

adquirido o entregado por el Fideicomiso.

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuenta por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, 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 a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales menores a 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro "Intereses y rendimientos financieros". No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

adquisición. Si el Fideicomiso vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificará como disponible para la venta.

(b) Otros pasivos financieros

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado financiero bajo el rubro "Inventario en Construcción", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha registrado provisiones por deterioro de sus activos financieros por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como diseño arquitectónico, pilotaje, diseño interior, cálculo estructural, impacto ambiental, estudio de tráfico, entre otros. Los costos indirectos que incluyen los honorarios de Construcción de obra y el permiso del Benemérito Cuerpo de Bomberos.

2.7 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.

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

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.8 Anticipos de promitentes compradores

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

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.10 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 dos tipos de instrumento financiero que generan interés que corresponden a certificados de depósito en Banco de la Producción S.A. Produbanco, Banco Amazonas S.A., Banco del Pacífico S.A. y un préstamo realizado a este último Banco; clasificados como mantenidas hasta su vencimiento y otras cuentas por pagar respectivamente 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.

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.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

(b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en bancos

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

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción Prohubanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacifico S.A.	AAA-	AAA-
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. 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.

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

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2016 y 2017 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2017		2016	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	564.151	-	352.557	-
Activo financiero medido al costo amortizado				
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	2.202.848	-	1.314.315	-
Total activos financieros	<u>2.766.999</u>	<u>-</u>	<u>1.666.872</u>	<u>-</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por pagar	26.763	-	22.443	-
Obligaciones financieras	-	1.300.000	-	-
Total pasivos financieros	<u>26.763</u>	<u>1.300.000</u>	<u>22.443</u>	<u>-</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 DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (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 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (1)	564.151	352.557
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (2)	2.202.848	1.314.315
	<u>2.766.999</u>	<u>1.666.872</u>

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco de la Producción Produbanco S.A., Banco Amazonas S.A. y Banco del Pacífico S.A. y Banco Pichincha C.A., los cuales son de libre disponibilidad.
- (2) Corresponde a pólizas de inversión mantenidas en el Banco Amazonas S.A., Banco Pichincha C.A. y Banco del Pacífico S.A. que generan un interés anual y con tasas de interés entre 3,25% y 3,9% (2016: 3,4% y 5,25%) cuyo vencimiento es menor a 60 días (2016: 60 días).

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores (1)	1.444.178	12.720
Fondo rotativo	64.822	-
Cuenta por cobrar a terceros	8.960	-
Interes por cobrar	6.584	4.107
	<u>1.524.544</u>	<u>16.827</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores entregados a Etinar S.A. por un valor de US\$ 1.429.303.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno (1)	2.350.000	2.350.000
Costos Directos		
Demolición y Traslado inquilino	53.023	53.023
Pilotaje	563.548	-
Excavación de sotano	247.450	-
Cimentación	217.643	-
Diseño Arquitectonico y diseño interior (2)	359.224	291.556
Cálculo estructural	42.000	26.298
Fiscalización	50.000	-
Honorarios (3)	1.114.512	390.000
Permisos Bomberos	24.569	23.246
Costo de Estructura	96.990	-
Otros	163.766	16.265
	<u>5.282.725</u>	<u>3.150.388</u>

- (1) Corresponde a solar y edificación número ocho de la manzana sesenta ubicado en Av. Constitución/Joaquín Orrantia, parroquia Tarqui, provincia del Guayas, frente al centro comercial "Mall del Sol", ciudadela Adace, con un área aproximadamente de 21.500 mts².
- (2) Corresponde principalmente US\$240.000 de Millenium S.A. por los honorarios de diseño arquitectónico.
- (3) Corresponde a US\$416.172 (2016: US\$240.000) de desembolsos realizados a Millenium S.A. y US\$248.340 a Promotora Cóndor Ecuador Procondor S.A. por los honorarios de gerencia de proyecto.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	26.763	22.443
Constituyente	-	28.501
Interes por pagar	5.173	-
	<u>31.936</u>	<u>50.944</u>

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. ANTICIPOS RECIBIDOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos de clientes promitentes (1)	4.809.560	996.564
Otros valores recibidos	161.820	97.922
Depositos por identificar	16.931	2.201
Devolución de valores	28.141	-
Etinar	10.648	-
	<u>5.027.100</u>	<u>1.096.687</u>

(1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Legislación vigente

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) **Impuestos por cobrar**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario	1.007	323

(d) **Impuestos por pagar**

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	6.309	1.342
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	14.318	47
	<u>20.627</u>	<u>1.389</u>

(e) **Impuesto a la renta diferido**

El análisis del impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos diferidos activo		
A liquidar después de 12 meses	<u>199.634</u>	<u>67.926</u>

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

	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>67.926</u>	<u>67.926</u>
Al 31 de diciembre del 2016	67.926	67.926
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>131.708</u>	<u>131.708</u>
Al 31 de diciembre del 2017	<u>199.634</u>	<u>199.634</u>

(f) **Otros asuntos - Reformas Tributarias**

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de

FIDEICOMISO DEL SOL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%, específicamente en la estimación del activo por impuesto diferido.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>2017</u>
Banco del Pacifico S.A. (1)	8,95%	<u>1.300.000</u>

(1) Corresponde a un préstamo a 780 días contratado el 15 de noviembre del 2017, con amortizaciones mensuales de capital a partir del 7 de agosto del 2019 hasta su fecha de vencimiento.

Vencimientos anuales de las obligaciones financieras a largo plazo al 31 de diciembre del 2017:

<u>Años</u>	<u>2017</u>
2019	1.079.287
2020	220.713
	<u>1.300.000</u>

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes: i) US\$1.645,944 correspondiente a aportes en efectivo, y ii) US\$2.350,000 correspondiente al inmueble aportado al Fideicomiso, neto de resultados acumulados.

14. EVENTO SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.