

FIDEICOMISO VALLE CARTAGO II

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Valle Cartago II
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

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

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

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

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

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Quito, 24 de abril del 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Valle Cartago II que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 Valle Cartago II al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Quito, 24 de abril del 2019

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Reconocimiento de costos en los inventarios en construcción</u></p> <p>El Fideicomiso desarrolla un proyecto inmobiliario en la ciudad de Quito, en el cual, al 31 de diciembre del 2018, se incluyen mantienen inventarios disponibles para la venta por US\$790.755. Los costos de estos activos se consideran un área relevante debido a su significatividad y por los resultados que genera el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIC 2 – Inventarios.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entender el proceso y los controles asociados al registro y aprobación de los costos de construcción del proyecto inmobiliario. - Efectuar el movimiento de los rubros de construcciones en curso reconocidos en el año y cotejarlos con registros contables y con los inventarios disponibles para la venta. - Lectura y entendimiento de los contratos suscritos con los principales proveedores contratados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. - Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan los distintos costos de construcción reconocidos en el año y su transferencia a inventario disponible para la venta, como su adecuado registro en los estados financieros según lo establecido en la NIC 2 – Inventarios.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Quito, 24 de abril del 2019

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Reconocimiento del Ingreso por los inmuebles vendidos</u></p> <p>El Fideicomiso durante el año 2018, reconoció ingresos por venta de unidades inmobiliarias por US\$7.894.673. Dichos ingresos se consideran un área relevante debido a su significatividad y por los criterios utilizados en el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIIF 15 – Ingresos.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consisten, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entender el proceso asociado al registro y reconocimiento de ingresos. - Efectuar el movimiento de los rubros de inventarios vendidos en el año y cotejarlos con registros contables. - Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan las distintas ventas del año, así como su adecuado reconocimiento en los estados financieros según lo establecido en la NIIF 15 – Ingresos. - Lectura y entendimiento de los contratos, de compra-venta, actas de Junta y rendiciones de cuentas, suscritas durante el año.

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe de rendición de cuentas de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros completos y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 24 de abril del 2019

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Valle Cartago II es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 24 de abril del 2019

responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 24 de abril del 2019

la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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


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


Fernando Castellanos
Representante Legal
No. de Registro: 36169

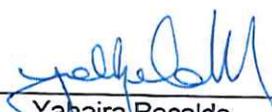
FIDEICOMISO VALLE CARTAGO II

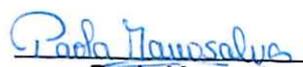
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.055.931	904.715
Cuentas por cobrar	7	193.202	429.960
Inventario disponible para la venta	8	790.755	1.381.517
Total activos corrientes		<u>2.039.888</u>	<u>2.716.192</u>
Activo no corriente			
Inventario en construcción	9	-	3.209.292
Impuesto diferido	13	-	31.514
Total activos no corrientes		<u>-</u>	<u>3.240.806</u>
Total activos		<u>2.039.888</u>	<u>5.956.998</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	-	1.208.969
Cuentas por pagar	11	581	90.074
Impuestos por pagar	12	511.409	133.243
Otras cuentas por pagar	14	12.221	101.991
Total pasivos corrientes		<u>524.211</u>	<u>1.534.277</u>
Pasivo no corriente			
Pasivos por contrato	17	430.840	1.996.666
Total pasivos no corrientes		<u>430.840</u>	<u>1.996.666</u>
Total pasivos		<u>955.051</u>	<u>3.530.943</u>
<u>Patrimonio</u>			
Aportes	15	-	2.090.000
Resultados acumulados	16	1.084.837	336.055
Total patrimonio		<u>1.084.837</u>	<u>2.426.055</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>2.039.888</u>	<u>5.956.998</u>

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


 Yajaira Recalde
 Apoderada Especial
 Fiducia S.A. Administradora de
 Fondos y Fideicomisos
 Mercantiles

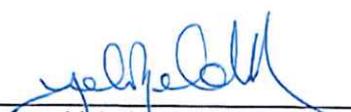

 Paola Manosalvas
 Contadora Fiduciaria
 Fideicomiso Valle Cartago II

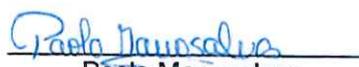
FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

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

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos operacionales	17	7.894.673	5.755.295
Costo de ventas	8	<u>(5.088.847)</u>	<u>(4.736.080)</u>
Utilidad Bruta		2.805.826	1.019.215
Gastos de ventas	18	(86.194)	(104.120)
Gastos administrativos	18	<u>(748.398)</u>	<u>(240.708)</u>
Utilidad Operacional		1.971.234	674.387
Otros Ingresos financieros, netos		-	2.520
Otros Ingresos, netos	19	198.129	61.811
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>2.169.363</u>	<u>738.718</u>
Impuesto a la renta	13	(510.903)	(122.110)
Impuesto a la renta diferido	13	(31.514)	(36.922)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>1.626.946</u>	<u>579.686</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles


Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Valle Cartago II

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

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

	Aporte		Resultados acumulados	Total
	Efectivo	Terreno		
Saldo al 1 de enero del 2017	242.000	1.848.000	(243.631)	1.846.369
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	579.686	579.686
Saldo al 31 de diciembre del 2017	242.000	1.848.000	336.055	2.426.055
Restitucion	(242.000)	(1.848.000)	(878.164)	(2.968.164)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	1.626.946	1.626.946
Saldo al 31 de diciembre del 2018	-	-	1.084.837	1.084.837

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

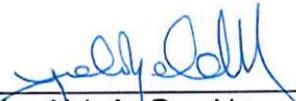

Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Valle Cartago II

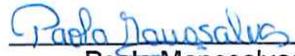
FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

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

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo pagado a proveedores		(1.924.482)	(4.545.259)
Efectivo recibido de promitentes compradores		6.565.605	5.096.508
Otros ingresos financieros, netos		-	2.520
Otros ingresos, netos		(312.774)	61.811
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4.328.349</u>	<u>615.580</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(1.208.969)	(206.647)
Restituciones		(2.968.164)	-
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(4.177.133)</u>	<u>(206.647)</u>
Incremento neto durante el año		151.216	408.933
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		904.715	495.782
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>1.055.931</u>	<u>904.715</u>
Conciliación entre la Utilidad neta del año y los Flujos utilizado en actividades de operación			
Utilidad neta del año antes del impuesto a la renta		2.169.363	738.718
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		-	(658.787)
Cuentas por pagar		4.036.812	1.917.166
Inventario disponible para la venta		(1.877.826)	(1.381.517)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>4.328.349</u>	<u>615.580</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles


Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Valle Cartago II

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Valle Cartago II es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito del 2 de febrero de 2015. Los Constituyentes son: i) el Fideicomiso Global, y; ii) la Sra. María del Carmen Laso Chiriboga, y el Beneficiario es el Fideicomiso Global.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble aportado a la constitución, con el dinero entregado por los Constituyentes y, una vez alcanzado el punto de equilibrio también con el dinero entregado por los Prominentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 132 casas desarrolladas en cuatro etapas, siendo la primera etapa de 32 casas de dos pisos y 4 casas de tres pisos, la segunda etapa 20 casas de dos pisos y 10 casa de un tres pisos, la tercera etapa 42 casas de tres pisos y la cuarta etapa 24 casas de tres pisos.

A la fecha de presentación de los estados financieros, el constituyente Fideicomiso Global mantiene el 100% de participación del Fideicomiso.

1.2. Disposición aprobada por la Junta del Fideicomiso

Con fecha 2 de febrero de 2015, mediante escritura pública se celebró la cesión de derechos fiduciarios otorgada por la señora Maria del Carmen Laso Chiriboga a favor del Fideicomiso Global sobre la totalidad de sus derechos fiduciarios.

1.3. Terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario se desarrollará en la parte sobrante del lote de terreno número 4 situado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha.

1.4. Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.IRQ.DRMV.2015.1011 del 21 de mayo del 2015, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.Q.13.001596 el 30 de junio del 2015.

1.5. Situación financiera del país

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

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

1.6. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de abril del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

1.7. Punto de equilibrio

Mediante acta de Junta de Fideicomiso de fecha 5 de enero de 2016, la Junta del Fideicomiso declara como alcanzado el punto de equilibrio del proyecto, permitiendo el inicio de esta construcción.

1.8. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los Constituyentes Iniciales a la suscripción del contrato de constitución o que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto.
- Suscribir, en representación del Fideicomiso, los convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización,

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 entregados 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, Fiscalizador y del Comercializador.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, y una vez 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; 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 entreguen los Constituyentes y más los créditos que obtenga el Fideicomiso, 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 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.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente de Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar cualquier publicidad o propaganda que se efectuó en relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Prominentes 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 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, 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.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en instituciones financieras que escoja la Junta 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.
- Siempre y cuando la legislación no lo impida, 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.
- 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 de los Constituyentes a través del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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; 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 contrato de constitución.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y al Comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes 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 hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
 - Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, 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.
 - 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:
 - Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se para el desarrollo 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

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí 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.

- 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 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 del proyecto; 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.
- 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.
- 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.
- 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.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores 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.
- 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.
- 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.
- 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 del Fideicomiso o el Comercializador si así decidido la junta, podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del proyecto 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 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 en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, 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 o el Comercializador si así lo ha decidido la junta, 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 su 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 cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del punto de equilibrio dicha contratación podrá realizarse solamente en caso de que los créditos fueran otorgados al patrimonio autónomo por instituciones del sistema financiero o por los Constituyentes.
- Vigilar y verificar en cada Junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio conforme los términos del contrato de constitución, el estado del financiamiento para cubrir el cien por ciento de los costos directos e indirectos del proyecto.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, 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 los años 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como 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>
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al impuesto a la Renta.	1de enero del 2019
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1de enero del 2021

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que el Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario.

2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Aplicación en el Fideicomiso Valle Cartago II:

No existieron impactos importantes en la aplicación de la norma.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha efectuado el análisis de deterioro de cuentas por cobrar comerciales, bajo el modelo de pérdida crediticia esperada.

Los activos financieros que comprenden depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Los cambios de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, son los siguientes:

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- “Inversiones mantenidas hasta su vencimiento” a “Inversiones medidas al costo amortizado”
- “Cuentas por cobrar” a “Activos financieros medidos al costo amortizado”
- “Otros pasivos financieros” a “Pasivos financieros al costo amortizado”

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha efectuado el análisis de deterioro de cuentas por cobrar comerciales, bajo el modelo de pérdida crediticia esperada, por cuanto las cuentas por cobrar existentes se liquidan con el crédito hipotecario entregado por una institución financiera al cliente, no existen riesgos de pérdidas.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando el Fideicomiso satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Aplicación en el Fideicomiso Valle Cartago II:

No existieron impactos significativos en la aplicación de esta norma debido a que el proyecto está en construcción.

El Fideicomiso construye y vende unidades inmobiliarias bajo contratos con clientes. Estos contratos se celebran antes de que comience o durante la construcción del proyecto inmobiliario. Según los términos de los contratos, el Fideicomiso tiene una restricción contractual de redirigir las propiedades a otro cliente y tiene un derecho exigible de pago por el bien contratado. Por lo tanto, los ingresos por la construcción de unidades inmobiliarias se reconocen una vez que las propiedades hayan sido concluidas, y se firme el contrato de compra y venta.

Adicionalmente el Fideicomiso modificó de manera voluntaria la terminología establecida en la NIIF 15 para la presentación de los anticipos recibidos de clientes, que previamente se mantenían como anticipos promitentes compradores (US\$1.996.666 al 1 de enero de 2018), y ahora se definen como pasivos del contrato.

El Fideicomiso no reconoce como un activo los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente (activo de contrato por comisiones de venta), debido a que la amortización del activo será inferior a un año.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, del Fideicomiso, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario.

Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones en títulos valores: Corresponden a inversiones con vencimientos originales menor de 3 meses, que se clasifican como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Intereses y rendimientos" cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de viviendas en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

(b) Otros pasivos financiero

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) 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 de situación financiera bajo el rubro "(Inventarios en construcción)", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) 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 90 días.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado que no existen pasivos financieros que deban reconocer pérdidas por deterioro. Ver además nota 2.3

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7 Inventario disponible para la venta

Los inventarios disponibles para la venta se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización, distribución y otros relacionados directamente con la venta.

2.8 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso. El terreno fue registrado inicialmente al valor aportado por los constituyentes que surge en un avalúo técnico practicado por un profesional independiente.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como materiales y mano de obra directa, entre otros. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos y legales. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.9 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos promitentes compradores).

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre el Fideicomiso presenta como pasivos de contratos los anticipos recibidos que corresponde al efectivo transferido por los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) 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.
- (ii) 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.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (iii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iv) 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 temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.11 Provisiones

El Fideicomiso registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros, y; corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que las ventas se realizan previo a anticipos clientes.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas.

- i). Ventas de inmuebles: Los ingresos por venta de unidades inmobiliarias se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado la propiedad de dichos inmuebles, el cliente tiene discreción sobre los mismos y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del inmueble por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado los inmuebles de acuerdo con el contrato de compra venta y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.
- i). Intereses y rendimientos: Los intereses comprenden intereses ganados en las inversiones de corto plazo mantenidas en instituciones financieras. Los cuales se

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo

2.14 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 RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo 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 pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado:

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes,

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

financiamiento alternativo y cobertura. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(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.

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 y a los materiales relacionados con la construcción.

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

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y los instrumentos de inversión del Fideicomiso y el efectivo en bancos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en instrumentos líquidos y con contrapartes cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas; dichas calificaciones en general superan la calificación AA.

El efectivo en bancos se mantiene en las instituciones financieras descritas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	AAA-	AAA-
Banco General Rumíñahui S.A.	AAA-	AA+

- (1) Calificaciones de Riesgo emitidas por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings S.A.

Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor, puesto que si bien se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda generando una cuenta por cobrar al cliente, poco tiempo después una institución financiera realiza el desembolso, para liquidar la obligación con el Fideicomiso.

Hasta la presente fecha se han suscrito 125 promesas de compra venta con los Promitentes Compradores, los cuales han cumplido los plazos para cancelar los anticipos necesarios que perfeccionar la venta al término del proyecto inmobiliario.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren por el pago de la compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha recaudación, según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2018	2017
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo:		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	165.673	904.715
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Inversiones a costo amortizado (Nota 6)	890.258	-
Cuentas por cobrar (Nota 7)	193.202	429.960
Total activos financieros	<u>1.249.133</u>	<u>1.334.675</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Obligaciones Financieras (Nota 10)	-	1.208.969
Cuentas por pagar (Nota 11)	581	90.074
Otras cuentas por pagar (Nota 14)	12.221	101.991
Total pasivos financieros	<u>12.802</u>	<u>1.401.034</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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de los mismos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	300	300
Banco Pichincha C.A.	152.109	587.819
Banco General Rumiñahui S.A.	13.264	315.228
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	-	1.368
Inversiones (1)	890.258	-
	<u>1.055.931</u>	<u>904.715</u>

(1) Comprenden:

<u>Póliza de acumulación</u>	<u>% Tasa</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2018</u>
Banco General Rumiñahui S.A.	3,72%	ene-19	270.000
Banco General Rumiñahui S.A.	3,97%	ene-19	270.000
Banco General Rumiñahui S.A.	3,73%	ene-19	110.000
Banco General Rumiñahui S.A.	3,73%	ene-19	76.000
Banco General Rumiñahui S.A.	3,73%	ene-19	160.000
Intereses por cobrar			4.258
			<u>890.258</u>

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Comprenden US\$193.203 (2017: US\$419.960) que los prominentes compradores adeudan al Fideicomiso por la venta de las casas en la etapa correspondiente. El valor de la cuenta por cobrar resulta del valor del ingreso descontado el valor de anticipos de prominentes compradores. Dicho valor se liquida una vez que la institución financiera haya desembolsado al Fideicomiso el crédito solicitado por el cliente.

Como se menciona en la nota 2.3 no existen riesgos significativos asociados a estos saldos, por tanto la Administración considera que no es aplicable el concepto de pérdidas crediticias esperadas.

8. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	1.381.517	-
Transferencia de inventario en construcción (1)	4.498.085	6.117.597
Venta de unidades inmobiliarias (2)	(5.088.847)	(4.736.080)
	<u>790.755</u>	<u>1.381.517</u>

(1) Corresponde a la activación de 62 (2017:70) unidades inmobiliarias con su costo promedio unitario:

<u>2018</u>			<u>2017</u>		
<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>	<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>
35	61.844	2.164.540	20	73.100	1.462.007
2	72.765	145.530	31	84.550	2.621.060
10	82.021	820.210	2	95.234	190.468
4	85.914	343.656	5	104.566	522.830
6	88.316	529.896	8	106.905	855.237
3	90.678	272.034	2	109.101	218.201
1	93.389	93.389	1	118.543	118.543
1	128.830	128.830	1	129.251	129.251
Total		<u>4.498.085</u>	Total		<u>6.117.597</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde a la venta de 68 casas (2017: 55) las siguientes unidades inmobiliarias:

2018			2017		
<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>	<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>
34	61.874	2.103.716	12	72.036	864.432
8	73.449	587.592	2	77.020	154.040
8	82.062	656.496	26	84.137	2.187.562
7	86.878	608.146	3	87.348	262.044
5	90.199	450.995	2	95.234	190.468
3	105.108	315.324	3	105.068	315.204
1	108.558	108.558	6	107.298	643.788
2	129.010	258.020	1	118.542	118.542
	Total	<u>5.088.847</u>		Total	<u>4.736.080</u>

9. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2017</u>
Terreno (1)	892.394
Costos directos (2)	1.943.186
Costos indirectos (2)	373.712
	<u>3.209.292</u>

- (1) Corresponde al lote de terreno aportado por los constituyentes sobre el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario. Está ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 23.844 m².

- (2) Un detalle de los costos directos e indirectos para los años 2017 se detalla a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2017</u>		Costo <u>directo</u>	Costo <u>indirecto</u>	<u>Total</u>
	<u>Descripción</u>			
	Costo materiales	1.875.364	-	1.875.364
	Honorarios de gerencia	-	189.478	189.478
	Honorarios de diseño	-	100.306	100.306
	Honorarios de construcción	64.238	-	64.238
	Legales e impuestos	-	53.947	53.947
	Seguros	-	15.009	15.009
	Otros	-	14.972	14.972
	Honorarios de fiscalización	3.584	-	3.584
		<u>1.943.186</u>	<u>373.712</u>	<u>2.316.898</u>

El movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	3.209.292	4.771.572
Adiciones	1.288.793	4.555.317
Transferencia al inventario disponible para la venta (1)	(4.498.085)	(6.117.597)
Saldo al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>3.209.292</u>

(1) Corresponde a la activación de 62 casas (2017: 70 casas). Ver nota 8

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

<u>2017</u>	Interés anual <u>(%)</u>	<u>Corriente</u>
Banco General Rumiñahui S.A. (1)	9,76% - 11,23%	1.193.216
Interes por pagar		15.753
		<u>1.208.969</u>

(1) Comprende a tres líneas de crédito otorgado por el Banco General Rumiñahui S.A. por un valor de US\$600.000, US\$399.998 y US\$193.219, a 15 meses plazo

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

cada una. Dichas operaciones incluyen US\$48.449 de intereses devengados al 31 de diciembre de 2017. Esta obligación se canceló durante el 2018.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a cuentas por pagar al Sr. Rafael Antonio Narváez Páez por US\$518 (2017: US\$90.074 corresponde a Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. por concepto de honorarios de gerencia de proyecto y comercialización).

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retención en la fuente impuesto a la renta	113.333	7.707
Retenciones en la fuente IVA	506	3.950
Impuesto a la renta	397.570	121.586
	<u>511.409</u>	<u>133.243</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	(510.903)	(122.110)
Impuesto a la renta diferido	(31.514)	(36.922)
(Cargo) crédito a los resultados integrales del año	<u>(542.417)</u>	<u>(159.032)</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuestos	2.169.363	738.718
Más: Gastos no deducibles	304	1.342
Menos: Amortización perdidas tributarias	(126.056)	(185.015)
Base imponible total de impuesto a la renta	<u>2.043.611</u>	<u>555.045</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>510.903</u>	<u>122.110</u>
Total impuesto a la renta del año	<u><u>510.903</u></u>	<u><u>122.110</u></u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	510.903	122.110
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(113.333)</u>	<u>(524)</u>
Saldo por pagar (Ver nota 12)	<u><u>397.570</u></u>	<u><u>121.586</u></u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2017:22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (2017:12%) si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que inicien actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

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.

Durante los años 2018 y 2017, el Fideicomiso en base a lo anteriormente expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	2.169.363	738.718
Tasa impositiva vigente	25,00%	22,00%
	542.341	162.518
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>(31.438)</u>	<u>(40.408)</u>
Impuesto a la renta	<u>510.903</u>	<u>122.110</u>
Tasa efectiva	24%	17%

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido pasivo es el siguiente:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se liquidará después de 12 meses	<u>-</u>	<u>31.514</u>

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

Al 1 de enero de 2017	68.436
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(36.922)</u>
Al 31 de diciembre del 2017	31.514
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(31.514)</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u>-</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Activos</u>
	<u>Amortización de pérdidas tributarias</u>
Impuestos diferidos:	
Al 1 de enero de 2017	68.436
(Cargo) crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(36.922)</u>
Al 31 de diciembre de 2017	31.514
(Cargo) crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(31.514)</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u>-</u>

(e) 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.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

(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:

- 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.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil).
- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

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

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisiones (1)	12.183	47.605
Otras cuentas por cobrar	38	-
Fondo de Garantía (2)	-	54.386
	<u>12.221</u>	<u>101.991</u>

(1) Corresponde a las provisiones de proveedores por servicios recibidos.

(2) Corresponde al 2% de garantía que se retiene a proveedores y contratistas como lo estipulan los respectivos contratos de construcción.

15. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$1.000 correspondiente al aporte inicial en efectivo, ii) aporte adicional de efectivo US\$ 237.000; iii) aporte de terreno por US\$1.848.000, iv) restituciones en efectivo por US\$2.968.164 y v) los resultados de la operación.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

17. INGRESOS OPERACIONALES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Venta de inmuebles (1)	<u>7.894.673</u>	<u>5.755.295</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a la venta de 68 casas (2017: 55 casas)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Pasivo de contratos – Clientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos prominentes compradores (1)	<u>430.840</u>	<u>1.996.666</u>

(1) Corresponde a valores entregados como anticipo por la venta de inmuebles los cuales cuentan con promesas de compra y venta.

(c) Cambios significativos en pasivos por contrato

No han existido variaciones significativas, se han mantenido condiciones similares al 2017.

18. GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRATIVOS

Composición:

<u>2018</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Honorarios	-	211.596
Honorarios de comercialización	61.752	-
Gastos de etapa 4	-	117.702
Gastos de etapa 1	-	91.022
Gastos de etapa 3	-	85.081
Suministros y materiales	-	72.401
Gastos de etapa 2	-	63.923
Gastos legales	-	31.134
Impuestos y contribuciones	-	28.384
Publicidad	24.442	-
Administración fiduciaria	-	17.920
Gastos interes	-	15.988
Seguros	-	6.457
Guardiania	-	4.168
Gastos bancarios	-	2.318
Gastos no deducibles	-	304
	<u>86.194</u>	<u>748.398</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2017

Descripción	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Promoción y publicidad	27.818	-
Comercialización	76.302	-
Gastos de etapa 2	-	91.484
Gastos de etapa 1	-	77.304
Honorarios	-	27.434
Administración fiduciaria	-	27.098
Impuestos y contribuciones	-	11.208
Guardiana	-	6.180
	<u>104.120</u>	<u>240.708</u>

19. CONTRATOS

- Con fecha 1 de marzo de 2017 se suscribió un nuevo contrato de Fiscalización con el Ing. Diego Fabian Ortiz Palacios para que desempeñe las funciones de Fiscalizador por un honorario de US\$2.000 mientras se desarrolla el proyecto y US\$500 en los periodos de inactividad o de liquidación.
- Con fecha 5 de enero de 2016 se suscribió el contrato de Dirección Técnica y Administración de construcción con la compañía Construecuador S.A. a fin de que realice la dirección técnica y administración de la construcción del Proyecto, así como la planificación arquitectónica, cálculos estructurales, diseños de instalaciones sanitarias y eléctricas, planificación, cálculos y diseños que han sido realizados por los correspondientes profesionales a cargo; que han sido entregados al Constructor, quien expresamente declara haberlos estudiado y conocerlos a cabalidad, por US\$625.501, con vigencia de hasta la conclusión del proyecto.
- Con fecha 28 de mayo de 2015 se suscribió el contrato de gerencia de proyecto con la compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. para que desempeñe las funciones de gerente de proyecto y con fecha 6 de enero de 2016 se suscribió el contrato de adendum para reformar el honorario por US\$409.700, que estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto.

FIDEICOMISO VALLE CÁRTAGO II

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.