Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Dirección: Gaspar [illegible] 34 y
Av. José Villalengua, Edif. The Max Fan,
4to Piso, Sector Granda Centeno
Teléfonos: [illegible] 2263841 / 2920237
Quito – Ecuador
www.maas.ec

+M MAAS
Management Assurance & Advisory Services

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Constituyentes y Beneficiarios:
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Opinión con Salvedad

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Fideicomiso Balcón de la Cuenca (un negocio fiduciario) que comprenden el estado de situación financiera al y por el año que terminó al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la Opinión con Salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Balcón de la Cuenca al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, oficios y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión con Salvedad

- Al 31 de diciembre de 2018, no obtuvimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación emitida al Constituyente Edgar Machado Paladines, debido a que el Constituyente no ha efectuado los aportes correspondientes al Fideicomiso derivando en el inicio de una acción legal por parte de Mutualista Pichincha por dicho tema.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las 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 del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

Énfasis en Tres Asuntos

- Como se explica ampliamente en la nota 2 (a), los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas contables y disposiciones de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el Consejo Nacional de Valores, actualmente denominado Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las cuales constituyen una base contable y difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta base de preparación fue adoptada para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otro propósito.

- Dirigimos la atención a la nota 2 (c) a los estados financieros, en la cual se describe que el Fideicomiso incurrió en una pérdida neta por US$23.816 y pérdidas acumuladas por US$681.117. La capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha depende del apoyo financiero de los Beneficiarios y/o Constituyentes hasta que el Fideicomiso alcance su punto de equilibrio.

- Los estados financieros al y por el año que terminó al 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedad el 6 de abril de 2018.

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información que incluye el "Informe de Rendición de Cuentas", pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoria.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error significativo. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error significativo en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno del Fideicomiso en Relación con los Estados Financieros

Los Administradores del Fideicomiso son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las 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, los administradores son responsables de evaluar la capacidad del fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar el fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista. Los encargados del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso Balcón de la Cuenca.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca 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 contiene 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 siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoria de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuestas a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la evasión de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fideicomiso.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestra opinión. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso no continúe como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, 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 del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de las relaciones y demás asuntos de las que se pueda expresar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, así como de conformidad con el párrafo no numerado a continuación del numeral 3 del Artículo 5, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, presentamos una certificación juramentada del equipo de auditoría participante y del suscriptor del informe de no estar inmersos en las inhabilidades establecidas en el Artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Informe Sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera:

- Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.
- Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.
- Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias del Fideicomiso Balcón de la Cuenca, al 31 de diciembre de 2018.
- Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley.
- Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Nuestras opiniones al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 de conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se emiten por separado.

Abril 30, de 2019
Quito, Ecuador

SERVICESMAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860

Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

Fideicomiso Balcón de la Cuenca
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Activo	Notas	2018	2017
Activo corriente			
Efectivo en bancos	7	39.287	44.817
Total activo corriente		39.287	44.817
Total activo		**39.287**	**44.817**

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018 con cifras comparativas de 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Pasivo	Notas	2018	2017
Pasivo corriente			
Impuestos corrientes	8	6	12
Total pasivo corriente		6	12
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	9	186.852	389.179
Cuentas por pagar comerciales	10	5.798	5.798
Total pasivo no corriente		192.650	394.977
Total pasivo		192.656	394.989
Patrimonio autónomo			
Aporte de los Constituyentes	11	527.748	307.129
Resultados acumulados	11	(681.117)	(657.301)
Total patrimonio		(153.369)	(350.172)
Total pasivo y patrimonio		**39.287**	**44.817**

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Estado de resultados integrales	Notas	2018	2017
Actividades ordinarias:			
Ingreso por actividades ordinarias	12	-	49.658
Costo de ventas	13	-	(52.771)
Resultado bruto		-	(3.113)
Gastos de administración	13	(5.888)	(6.492)
Gasto de ventas		-	-
Gasto financiero		(18.285)	(35.212)
Otros gastos		(5.971)	(14.246)
Otros ingresos		6.328	299
Pérdida del ejercicio		(23.816)	(58.764)

Yahaira Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Estado de cambios en el patrimonio	Fondo patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2017	317.029	(598.537)	(281.508)
Reclasificación al pasivo	(9.900)	-	(9.900)
Resultado integral del ejercicio	-	(58.764)	(58.764)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	307.129	(657.301)	(350.172)
Aportes del Constituyente	220.619	-	220.619
Resultado integral del ejercicio	-	(23.816)	(23.816)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	527.748	(681.117)	(153.369)

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2017
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US$)

Estado de flujos de efectivo	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	-	460
Efectivo pagado a proveedores	(23.822)	(69.886)
Intereses pagados	-	(35.672)
Impuesto a la renta	-	(803)
Otros gastos netos	-	49.957
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(23.822)	(55.944)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes de los Constituyentes	220.619	-
Obligaciones financieras	(202.327)	49.860
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	18.292	49.860
Incremento neto en bancos	(5.530)	(6.084)
Efectivo en bancos al inicio del año	**44.817**	**50.901**
Efectivo en bancos al final del año	**39.287**	**44.817**

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 7 a 29 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

1. Entidad que Reporta

El Fideicomiso Balcón de la Cuenca es administrado por Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 18 de noviembre de 2002. Los Constituyentes del Fideicomiso son Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha como Constituyente y el Ing. Edgar Machado Paladines como Constituyente Propietario.

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el lote de terreno ubicado en la calle Cuenca, entre Manabí y Galápagos, Parroquia Santa Bárbara del cantón Quito; que corresponde a la construcción de veinte y siete departamentos y la restauración de seis departamentos en el inmueble, con un área aproximada de 2.344 metros cuadrados, con el dinero aportado por la Mutualista Pichincha, el dinero entregado por los promitentes compradores mandantes y subsidiariamente con el dinero obtenido de los créditos que otorgue la Mutualista a favor del Fideicomiso.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no se ha podido ingresar al Municipio los Planos Modificatorios para su aprobación, por cuanto no se tiene las autorizaciones necesarias de todos los condominios.

Instrucciones de la Fiduciaria

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá cumplir con las siguientes instrucciones:

i. Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, el inmueble transferido a éste por el Constituyente Propietario y el dinero transferido al Fideicomiso por la Mutualista.
ii. Celebrar con los promitentes compradores – mandantes designados por la Junta del Fideicomiso y bajo las condiciones señaladas por ella, contratos de promesa de compraventa sobre las alícuotas que corresponderán a departamentos terminados e indivisualizados dentro del proyecto. La Fiduciaria, en la calidad que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta delFideicomiso le instruya
iii. Celebrar con los promitentes compradores - mandantes a contratos de mandato por medio de los cuales tales promitentes compradores – mandantes faculten al fideicomiso contratar por cuenta de los promitentes compradores – mandantes, a precio fijo, la construcción y/o restauración del departamento, cuyas alícuotas fueron objeto de las promesas de compraventa, y las áreas comunales que correspondan a tales bienes. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece celebrará tantos mandatos de construcción cuantos le instruya la Junta del Fideicomiso.
iv. Recibir de los promitentes compradores – mandantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa y mandatos de construcción.
v. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instrucciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.
vi. Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta de Fideicomiso. Estos gastos, hasta que alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos trasferidos por la Mutualista y, de ninguna manera, con los recursos transferidos por los promitentes compradores – mandantes.
vii. Determinar y certificar si se ha cumplido o no con el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.

a. Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el inmueble transferido a éste por el constituyente propietario y el dinero transferido al fideicomiso por la Mutualista.
b. Celebrar con los promitentes compradores – mandantes designados por la Junta del Fideicomiso y bajo las condiciones señaladas por ella, contratos de promesa de compraventa sobre las alícuotas que corresponderán a departamentos determinados e individualizados dentro del proyecto. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya.
c. Celebrar con los promitentes compradores – mandantes contratos por medio de los cuales tales promitentes compradores – mandantes, faculten al fideicomiso contratar por cuenta de los promitentes compradores – mandantes, a precio fijo, la construcción y/o restauración del departamento, cuyas alícuotas fueron objeto de las promesas de compraventa, y las áreas comunales que correspondan a tales bienes. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece celebrará tantos mandatos de construcción cuantos le instruya la Junta del Fideicomiso.
d. Recibir de los promitentes compradores – mandantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa y mandatos de construcción.
e. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.
f. Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos por los promitentes compradores – mandantes.
g. Determinar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
h. 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:
    i. Restituir a los promitentes compradores – mandantes el dinero transferido al Fideicomiso por concepto de promesas de compraventa y de los mandatos de construcción, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
    ii. Restituir al constituyente propietario el inmueble que transfirió al fideicomiso.
    iii. Restituir a la Mutualista el dinero que ésta transfirió al Fideicomiso, o el remanente de él en caso de que se hayan hecho los gastos preliminares o se hayan debido pagar con esos recursos, otros gastos del Fideicomiso o los honorarios de la Fiduciaria.
    iv. Restituir al constituyente propietario los planos, maquetas, estudios, diseños, cálculos relacionados al proyecto. En caso de que existieren bienes que no pueden ser divididos y cuya devolución corresponda a los dos promotores, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los dos promotores.
    v. Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.
    vi. 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:
        1. Contratar al Gerente del Proyecto, fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requerirán para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido de conformidad con lo estipulado en el numeral 16.1 de la cláusula décima

sexta del presente instrumento. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá ser efectuada a través del gerente del proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros serán aprobados para su emisión por la Administración del Fideicomiso.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
NIIF 16 Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019
NIIF 17 Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones		
NIIF 3 y NIIF 11 Enmienda	la NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. la NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero de 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero de 2019
NIC 23 - Enmienda	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIIF 9	Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 19	Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	1 de enero de 2019

El Fideicomiso estima que la adopción de estas nuevas normas, mejoras, enmiendas e interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros, excepto en la aplicación de las nuevas normas vigentes al 1 de enero de 2018.

- ***En relación a la NIIF 9,*** el Fideicomiso ha efectuado una evaluación de sus impactos que incluyó la determinación de brechas entre los criterios de clasificación y medición de instrumentos financieros con respecto a los criterios actualmente utilizados y la determinación del impacto de pasar a un modelo de pérdidas esperadas para la determinación del deterioro de sus activos financieros.

  Con base a la evaluación efectuada se ha determinado que no existen cambios significativos que afecten la clasificación y medición de sus activos financieros producto de la aplicación de la NIIF 9. Tampoco se han identificado impactos en las políticas contables para los pasivos financieros, ya que los nuevos requerimientos solo afectan la contabilidad para los pasivos que se encuentran designados a valor razonable con efecto en resultados, sobre los que el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 no tiene, ni tampoco han existido renegociaciones de deuda que pudieran verse afectadas por las nuevas aclaraciones sobre el tratamiento contable sobre modificación de pasivos.

  En relación al nuevo modelo de deterioro, la norma requiere realizar el reconocimiento de pérdidas por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (PCE) en lugar de solo pérdidas crediticias incurridas según lo indicado en la NIC 39. Con base en las evaluaciones realizadas sobre la cartera de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso ha estimado que no hay un impacto significativo en la determinación de la provisión de pérdidas por deterioro, pero sí se modificará la política contable.

  La fecha de adopción de esta nueva norma es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018. El Fideicomiso aplicará esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que los efectos no son significativos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán restablecidos.

- ***La NIIF 16 de Arrendamientos*** el Fideicomiso no reporta arrendamientos por lo que la aplicación de la NIIF 16 no tendrá impacto en los estados financieros.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que el Fideicomiso podrá realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de negocios. Al 31 de diciembre de 2018, los estados financieros del Fideicomiso reportan una pérdida neta por US$23.816 y pérdidas acumuladas por US$681.117. La capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha depende del apoyo financiero de los Beneficiarios y/o Constituyentes hasta que el Fideicomiso alcance su punto de equilibrio.

d) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US$), la cual es la moneda funcional del Fideicomiso y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. El Fideicomiso ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control del Fideicomiso.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (h) - Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, el Fideicomiso ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen más adelante a todos los períodos presentados en los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

El Fideicomiso ha aplicado la NIIF 15 y NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros del Fideicomiso. El Fideicomiso ha seleccionado los métodos de transición para aplicar estas normas, la información comparativa incluida en los estados financieros no ha sido restablecida; excepto por la presentación por separado de la pérdida por deterioro de los deudores comerciales.

a) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 "Ingreso de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y las interpretaciones relacionadas.

Esta norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

El Fideicomiso ha adoptado la NIIF 15 utilizando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas), reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de adopción inicial (1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido restablecida; es decir, está presentada, como fue informada previamente, de conformidad con la NIC 18. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de información de la NIIF 15 no se han aplicado en general a la información comparativa.

Como se explica ampliamente en la nota 1 a los estados financieros, el fideicomiso reconoce el ingreso por la venta de bienes inmuebles una vez se perfeccione la transferencia de la titularidad legal a los compradores, es decir cuando se firme las respectivas escrituras de compra – venta y sean inscritos en el registro de la propiedad, para lo cual la Administración ha evaluado que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los bienes inmuebles antes descritos). Estos ingresos han cumplido con los criterios de reconocimiento lo que no difiere materialmente con lo establecido en NIC 18.

b) NIIF 16 Arrendamientos

El Fideicomiso no reporta arrendamientos por lo que la aplicación de la NIIF 16 no tendrá impacto en los estados financieros.

c) Instrumentos Financieros

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. El Fideicomiso llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y Medición

Con base en la evaluación realizada, el Fideicomiso ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobra se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

(ii) Deterioro de Valor

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El Fideicomiso eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados. Al 1 de enero de 2018, la aplicación del modelo de pérdidas esperadas para la determinación de la estimación de deterioro no ha tenido impacto en los estados financieros del Fideicomiso.

(iii) Contabilidad de Cobertura

Al 1 de enero de 2018, el Fideicomiso por su objeto social no maneja contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

i. Activos Financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

ii. Activos Financieros Clasificados a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

iii. Instrumentos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que el Fideicomiso designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. El Fideicomiso no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

- Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada periodo de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Deterioro de Activos Financieros

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. El Fideicomiso siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que ser relaciona con las operaciones principales del Fideicomiso.

La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que ser relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

Definición de Incumplimiento

El Fideicomiso considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo al Fideicomiso, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Fideicomiso.

Política de Castigos

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento del Fideicomiso de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Fideicomiso en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligada a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

i. Pasivos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fideicomiso gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

d) Efectivo en Bancos

El efectivo en bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

e) Cuentas por Cobrar Comerciales

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a largo plazo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de clientes, otras cuentas por cobrar y compañías relacionadas. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

f) Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, excluyendo impuestos diferido activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

g) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable 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 presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales el Fideicomiso constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

h) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles en la medida en que resulten probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria) en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

i) Patrimonio Autónomo

Incluye los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes que serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y los resultados que se genere una vez cumplido su objetivo por el cual fue constituido.

j) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan al Fideicomiso y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

El Fideicomiso reconoce el ingreso por la venta de bienes inmuebles una vez que se perfeccione la transferencia de la titularidad legal a los compradores, es decir cuando se firmen las respectivas escrituras de compra – venta y sean inscritos en el registro de la propiedad.

k) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

l) Inversión en Proyecto Inmobiliario – Inventario de Construcción

El inventario en construcción es presentado al costo de adquisición o al valor neto de realización, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado de todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

m) Activos Disponibles para la Venta

Los activos corrientes disponibles para la venta se registran al menor valor entre el costo o valor razonable de los mismos menos los costos de ventas asociados y corresponden a aquellos activos cuyo valor en libros es recuperable a través de una operación de venta.

Incluyen los costos de locales comerciales y de un terreno comprometido para la venta.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados del Fideicomiso constituyen las cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones del Fideicomiso. El Fideicomiso posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones el Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

El Fideicomiso es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo del Fideicomiso.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo del Fideicomiso a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. El Fideicomiso, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta el Fideicomiso.

a. Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activos financieros		
Efectivo en bancos	39.287	44.817
Total	**39.287**	**44.817**

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso mantenía efectivo en bancos por US$39.287 al 31 de diciembre de 2018 (US$44.817 al 31 de diciembre de 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichicha, cuya calificación de riesgo es AA, otorgada por Class International Rating y en Produbanco, cuya calificación de riesgo es AAA-, otorgada por PCR Pacific S. A. y Bank Watch Ratings S. A.

b. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administradora para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de 30 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para proveedores y otras cuentas por pagar.

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuentas	2018	2017
Activo corriente	39.287	44.817
Pasivo corriente	6	12
Índice de liquidez	**6.548**	**3.735**

c. Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento del Fideicomiso como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento del Fideicomiso considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

Administración de Capital

El objetivo del Fideicomiso respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los constituyentes y beneficiarios y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Cuentas	2018	2017
Total patrimonio	(153.369)	(350.172)
Total activo	39.287	44.817
Índice - ratio de capital sobre activos	**(3,90)**	**(7,81)**

7. Efectivo en Bancos

Un resumen del efectivo en bancos es como sigue:

Cuenta	2018	2017
Efectivo en bancos	39.287	44.817
Total	**39.287**	**44.817**

8. Impuestos Corrientes

Un resumen de los impuestos corrientes es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Pasivo por:		
Retenciones en la fuente	6	12
Saldo al final del año	**6**	**12**

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

A partir del año 2011, según reforma introducida por el Código de la Producción, Comercio e Inversiones, los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta. Los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales ni operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta; sin embargo, deberán presentar una declaración informativa anual en la que se debe incluir el estado de situación del Fideicomiso.

De conformidad con la Administración de la Fiduciaria, el Fideicomiso genera actividades mercantiles o comerciales; en consecuencia, está sujeto al pago de impuesto a la renta.

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta del Fideicomiso, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- **Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera**

  Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

  Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

  Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

  Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

  El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

  - Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

- Reformas a varios cuerpos legales

  Impuesto a la Renta

  Ingresos

v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios"*.

vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

viii. Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

ix. Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

xii. Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA

xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA

xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago

xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

xix. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

xx. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

xxi. Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

xxii. Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

9. Obligaciones Financieras

Un resumen de los impuestos corrientes es como sigue:

Cuentas		2018	2017
Capital	(1)	89.170	204.484
Intereses	(1)	97.682	184.695
		186.852	**389.179**

(1) Corresponde a préstamos otorgados por parte de Mutualista Pichincha.

10. Cuentas por Pagar Comerciales

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales es como sigue:

Cuentas	2018	2017
5% Fiel cumplimiento contrato	3.624	3.624
3% Fondo de garantia	2.174	2.174
	5.798	**5.798**

11. Patrimonio

Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por los bienes transferidos a título de Fideicomiso Mercantil.

Resultados Acumulados

El resultado acumulado está a disposición de los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso, y puede ser distribuido a los mismos.

12. Ingresos por Actividades Ordinarias

El efecto de la aplicación inicial de la NIIF 15 sobre los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes del Fideicomiso se describe en la nota 4 (a). Debido al método de transición elegido al aplicar la NIIF 15, la información comparativa no se ha restablecido para reflejar los nuevos requerimientos.

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Ventas de bienes inmuebles (1)	-	49.658
Costo de ventas	-	(52.771)
Margen bruto	**-**	**(3.113)**
% Margen bruto	**0%**	**-6%**

13. Costos y Gastos por Naturaleza

Un resumen de los costos y gastos por naturaleza es como sigue:

Cuentas	2018	2017
Costo de ventas	-	52.771
Gastos de administración	5.888	6.492
Total costos y gastos por naturaleza	**5.888**	**59.263**

Cuentas	2018	2017
Costo de ventas	-	52.771
Comisiones por administración	4.032	4.062
Honorarios profesionales	1.523	1.231
Impuestos, tasas y contribuciones	319	1.199
Suministros y materiales	14	-
	5.888	**59.263**

14. Cumplimientos Regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, a continuación, se detallan los cumplimientos realizados por la Administración del Fideicomiso:

Regulación	Cumplimiento
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	Cumplida
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	Cumplida
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	De acuerdo a los procedimientos de auditoría realizados, no se han presentado hechos o situaciones que impidan el desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y o terminación del mismo.

15. Hechos Ocurridos Después del Período sobre el que se Informa

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta 30 de abril de 2019, fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

* * * * *