



FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarias – Información Financiera Suplementaria

Anexo 1 Cumplimiento del objeto del Fideicomiso

Anexo 2 Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso

Anexo 3 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

Anexo 4 Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del Negocio Fiduciario



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Ciudad Colón

Guayaquil, 23 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Ciudad Colón – En liquidación (el “Fideicomiso”) que comprenden el estado de situación financiera al 17 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 1 de enero y 17 de diciembre del 2018, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Ciudad Colón en liquidación al 17 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo comprendido entre 1 de enero y 17 de diciembre del 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso Ciudad Colón en liquidación de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asuntos que requieren énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se indica en la Nota 1.1 a los estados financieros adjuntos, la Junta del Fideicomiso con fecha 18 de julio del 2018 resolvió liquidar el Fideicomiso, debido a

#SomosTuAliado



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Ciudad Colón
Guayaquil, 23 de abril del 2019

que cumplió con el objeto para el cual fue creado. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre bases contables de liquidación.

Otro asunto

Los estados financieros del Fideicomiso Ciudad Colón por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría de fecha 27 de abril del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de evaluar la capacidad de 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 de la Fiduciaria del Fideicomiso tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de 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 efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el



Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Ciudad Colón
Guayaquil, 23 de abril del 2019

caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del 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 del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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 calificada. 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 llevar a que el Fideicomiso no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Fiduciaria 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.



Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Ciudad Colón
Guayaquil, 23 de abril del 2019

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Ciudad Colón al 31 de diciembre del 2018, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 4 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 17 de diciembre del 2018 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

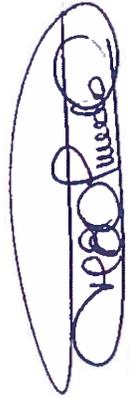
Juan Carlos Sáenz P.

Juan Carlos Sáenz P.
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN - EN LIQUIDACIÓN
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Nota	2018	2017	Patrimonio	Nota	2018	2017
Activo corriente				Patrimonio			
Efectivo	6	47	14,730	Aportes de Constituyentes		15,687	15,687
Inventarios		-	9,000	Resultados acumulados		(15,640)	8,043
Total de activo corriente		<u>47</u>	<u>23,730</u>	Total patrimonio		<u>47</u>	<u>23,730</u>
Total de activo		<u>47</u>	<u>23,730</u>				

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



Eco. Maria Eugenia Olmedo
 Apoderada Especial



C.P.A. Wendy Saavedra
 Supervisora Contable



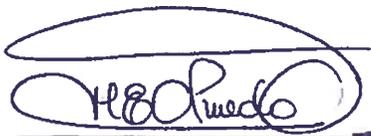
C.P.A. Maria de los
 Angeles Chango
 Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso por venta de inmuebles	9,200	-
Costo de productos vendidos	<u>(9,000)</u>	<u>-</u>
Utilidad bruta	200	-
Gastos administrativos	<u>(14,683)</u>	<u>(1,437)</u>
Pérdida (utilidad) operacional	(14,483)	(1,437)
Otros ingresos	<u>-</u>	<u>1</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	(14,483)	(1,436)
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>(739)</u>
Pérdida neta integral del año	<u>(14,483)</u>	<u>(2,175)</u>

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



Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial



C.P.A. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



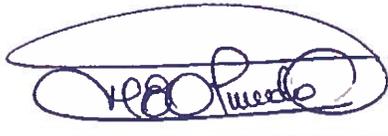
C.P.A. María de los
Ángeles Chango
Contadora

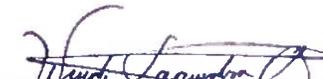
FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

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

	<u>Aportes de Constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2017	1,687	16,218	17,905
Aportes	14,000	-	14,000
Restitución de bienes	-	(6,000)	(6,000)
Pérdida neta integral del año	-	(2,175)	(2,175)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	15,687	8,043	23,730
Restitución de efectivo	(9,200)	-	(9,200)
Pérdida neta integral del año	-	(14,483)	(14,483)
Saldos al 17 de diciembre del 2018	<u>6,487</u>	<u>(6,440)</u>	<u>47</u>

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


Eco. Maria Eugenia Olmedo
Apoderada Especial


C.P.A. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


C.P.A. Maria de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida antes de impuesto a la renta	(14,483)	(1,436)
	(14,483)	(1,436)
Cambios en activos y pasivos:		
Inventarios	9,000	-
Otros impuestos por pagar	-	(3,087)
	(5,483)	(4,523)
Impuesto pagado		(739)
Efectivo neto provisto (utilizado en) por las actividades de operación	(5,483)	(5,262)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes de Constituyente	-	14,000
Restitución de valores al Constituyente	(9,200)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	(9,200)	14,000
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(14,683)	8,738
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	14,730	5,992
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	47	14,730

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



Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial



C.P.A. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



C.P.A. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 17 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso Ciudad Colón (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido el 4 de octubre del 2006 por las compañías Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Dosmilcorp S.A. y Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria en calidad de Constituyentes (en adelante “los Constituyentes”) y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante “la Administración” o “la Fiduciaria”).

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores bajo registro No. 2006.2.13.00536 y tuvo como objeto desarrollar cinco proyectos inmobiliarios denominados “Edificios Empresariales Colón”, edificados en un inmueble ubicado entre las urbanizaciones Urdesa Norte y Urdenor del cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

El 27 de julio del 2010 mediante escritura pública la Compañía Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios realiza la cesión de derecho a la Compañía Biepase S.A.

Al 17 de diciembre del 2018, el Fideicomiso restituyó a su Constituyente el valor de US\$47 que mantuvo en su cuenta bancaria por el proceso de liquidación, por lo que, su estado de situación financiera presenta valores en cero. Para presentación de los estados financieros adjuntos no se considera el último asiento efectuado.

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación.

1.2 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

(a) Comparecientes

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios	Constituyente
Dosmilcorp S.A.	Constituyente / Beneficiario
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles	Administradora / Fiduciaria

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Objeto y finalidad del Fideicomiso

Tiene por objeto el desarrollo de los proyectos en los inmuebles de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con el dinero aportado por los Constituyentes, y con el entregado por los Promitentes Compradores Mandantes.

(c) Aportes y transferencias de dominio a título de Fideicomiso

- i) Pronobis transfiere a Fideicomiso, la suma de US\$1,000, y compromiso de aportar al Fideicomiso necesarios para el objetivo del proyecto.
- ii) Metrocuadrados transfiere al Fideicomiso, a título de fideicomiso mercantil la suma de US\$667.
- iii) Dosmilcorp S.A. transfiere la suma de US\$20 y se compromete a aportar al fideicomiso en el plazo improrrogable de seis meses contados.

1.3 Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Registrar contablemente el dinero que transfieren los constituyentes al fideicomiso.
- Suscribir el contrato con el Gerente de Proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores, contratos de mandato.
- Recaudar el dinero de los promitentes compradores, que se comprometieron a entregar.
- Invertir los recursos dinerarios del proyecto, en instituciones financieras y productos de inversión de renta fija aprobada por la Junta del Fideicomiso.
- Apertura de cuentas corrientes o de ahorro para el Fideicomiso.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto.
- Contratar al fiscalizador, constructor y demás profesionales que se requieran para el desarrollo del proyecto, cumplido el punto de equilibrio.
- Entregar, previo visto del fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del respectivo proyecto.

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 17 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente del proyecto sean debidamente utilizados.
- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos.
- En caso de incumplimiento de las obligaciones de los promitentes compradores –mandantes, dar por terminados los contratos en la forma establecida en los mismos.
- Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria de forma total o parcial, cualquier remanente del proyecto que exista en el patrimonio del fideicomiso bajo aprobación de la Junta de Fideicomiso.
 - i) A Dosmilcorp la suma de dinero en USD equivalente a multiplicar el número de metros cuadrados del Inmueble en el cual se desarrolló el proyecto por ciento ochenta.
 - ii) A los beneficiarios el remanente que exista después de haber realizado la restitución referida en el numeral anterior: Pronobis (30%), Dosmilcorp (50%), Metroscuadrados (20%).
- Restituir a Dosmilcorp todos los inmuebles sobre los cuales no se haya establecido la fecha de inicio de la ejecución del proyecto.
- Inicial y culminar las labores de liquidación del fideicomiso, en el evento de que no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar.
- Contratar créditos y otorgar en garantía de dichas obligaciones hipotecas y cualquier otro tipo de gravamen únicamente sobre los lotes de terreno.

1.4 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal de la Fiduciaria del Fideicomiso el 22 de abril del 2019 y fueron puestos en conocimiento de los Constituyentes y Beneficiarios en la rendición de cuentas final serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros del Fideicomiso están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad que tiene un propósito específico que consiste en desarrollar un proyecto inmobiliario conforme a las instrucciones recibidas en el contrato de constitución y entregar los beneficios generados al beneficiario promotor a la terminación del objeto del Fideicomiso. (Ver Nota 1)

Por lo tanto, los presentes estados financieros, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente Beneficiario Promotor del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

El Fideicomiso no tuvo que cambiar sus políticas contables, debido a que se encuentra en liquidación.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Durante el 2018 y 2017 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 17 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y depósitos bancarios a corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.5 Activos financieros

2.5.1 Clasificación

Como se describe en la Nota 2.2 desde el 1 de enero de 2018, el Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

2.5.2 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. La siguientes es la categoría de medición de acuerdo a la cual el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. 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 cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el “Efectivo” en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

2.5.3 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar/vender el activo.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el Contribuyente.

El pago del “anticipo mínimo de Impuesto a la renta” es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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 solicite al

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 17 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Están exentos del pago del Impuesto a la renta los Fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, ni cuando alguno de los Constituyentes o Beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, siempre que se realice la retención del impuesto a la renta para el caso de la distribución de dividendos.

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 como el resto de sociedades.

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, 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.

Las sociedades recién constituidas, 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.

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.

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso no constituyó ningún gasto de impuesto a la renta corriente del año ni de anticipo; mientras que, al 31 de diciembre del 2017 presentó un gasto por impuesto a la renta de US\$739.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial y aportes adicionales de los Constituyentes y que serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso conjunto con los remanentes que se hayan obtenido en el cumplimiento del objeto del contrato.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Venta de bienes -

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado el bien inmueble al cliente, el cliente tiene discreción sobre los mercados y los precios para vender el bien y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del bien por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que el bien ha sido transferido mediante escritura pública al cliente, los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado el bien de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Asimismo, se requiere que el cliente acepte el bien de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega del bien se consideran transferidos los riesgos de obsolescencia y beneficios asociados a esos bienes.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración de la Fiduciaria del 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

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 17 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de la Fiduciaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el Fideicomiso no registra estimaciones significativas.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

En razón que se encuentra liquidado, el Fideicomiso se expone principalmente al riesgo de crédito. El riesgo de crédito surge del efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras.

Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se aceptan instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los recursos económicos del Fideicomiso.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Corriente	
	2018	2017
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo	47	14,730
Total activos financieros	<u>47</u>	<u>14,730</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponde a depósitos a la vista en bancos locales.

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. IMPUESTOS

7.1 Conciliación tributaria

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los periodos terminados al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	(14,483)	(1,436)
Más - Gastos no deducibles	7,659	405
Base tributaria	(6,824)	(1,031)
	25%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo calculado	-	739
Impuesto a la renta definitivo	-	739

El Fideicomiso presenta pérdidas tributarias debido a su actividad, por lo cual no presenta gasto por impuesto a la renta. Durante el periodo 2018 y 2017, no mantiene la obligación de efectuar pagos por anticipo de impuesto a la renta. Ver nota 2.8.

7.2 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2016 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización.

8. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio del Fideicomiso corresponde al valor pendiente por restituir por efecto de la liquidación del Fideicomiso de acuerdo a lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso, el cual fue devuelto al Constituyente.

9. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA FIDUCIARIA

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones fiduciarias, durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante escritura pública del 13 de marzo del 2019 se procede a declarar terminado y liquidado el Fideicomiso denominado "Fideicomiso Ciudad Colón", a la cual se otorgó la calidad de acta de liquidación definitiva.

ANEXOS SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2018

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El Fideicomiso tiene como finalidad adquirir inmuebles y desarrollar proyectos de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con el dinero aportado por los Constituyentes, y con el entregado por los Promitentes Compradores. <p>Adicionalmente ver Anexo 2.</p>	✓		

María Chango

María de los Ángeles Chango

Contadora

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2018

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la Fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>Instrucciones fiduciarias:</u>			
• Registrar contablemente el dinero que transfieren los constituyentes al fideicomiso.	✓		
• Suscribir el contrato con el Gerente de Proyecto.	✓		
• Celebrar con los promitentes compradores, contratos de mandado.	✓		
• Recaudar el dinero de los promitentes compradores, que se comprometieron a entregar.	✓		
• Invertir los recursos dinerarios del proyecto, en instituciones financieras y productos de inversión de renta fija aprobada por la Junta del Fideicomiso.	✓		
• Apertura de cuentas corrientes o de ahorro para el Fideicomiso.	✓		
• Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto.	✓		
• Contratar al fiscalizador, constructor y demás profesionales que se requieran para el desarrollo del proyecto, cumplido el punto de equilibrio.	✓		
• Entregar, previo visto del fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del respectivo proyecto.	✓		
• Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente del proyecto sean debidamente utilizados.	✓		
• Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos.	✓		
• En caso de incumplimiento de las obligaciones de los promitentes compradores –mandantes, dar por terminados los contratos en la forma establecida en los mismos.	✓		

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN – EN LIQUIDACIÓN

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria de forma total o parcial, cualquier remanente del proyecto que exista en el patrimonio del fideicomiso bajo aprobación de la Junta de Fideicomiso. <ul style="list-style-type: none"> i) A Dosmilcorp la suma de dinero en USD equivalente a multiplicar el número de metros cuadrados del Inmueble en el cual se desarrolló el proyecto por ciento ochenta. ii) A los beneficiarios el remanente que exista después de haber realizado la restitución referida en el numeral anterior: Pronobis (30%), Dosmilcorp (50%), Metroscuadrados (20%). • Restituir a Dosmilcorp todos los inmuebles sobre los cuales no se haya establecido la fecha de inicio de la ejecución del proyecto. • Inicial y culminar las labores de liquidación del fideicomiso, en el evento de que no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar. • Contratar créditos y otorgar en garantía de dichas obligaciones hipotecas y cualquier otro tipo de gravamen únicamente sobre los lotes de terreno 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ ✓ 		

Mana Chango

María de los Ángeles Chango

Contadora

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN

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

31 DE DICIEMBRE DE 2018

El Fideicomiso cumplió su objeto y se encuentra en proceso de liquidación.

María Chango

María de los Ángeles Chango

Contadora

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN

**OPINIÓN SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL
NEGOCIO FIDUCIARIO**

31 DE DICIEMBRE DE 2018

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Ciudad Colón al 31 de diciembre de 2018, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

María Chango

María de los Angeles Chango

Contadora

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles