

**FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Santa Marianita

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

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

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

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Santa Marianita, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### Fundamento de la opinión

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

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

#### Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

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

**Asuntos claves de la auditoría**

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

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><b><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revisamos los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.</li></ul>

**Otros asuntos**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, del Fideicomiso Santa Marianita, al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen con fecha 27 de abril del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

## **Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros**

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

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

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

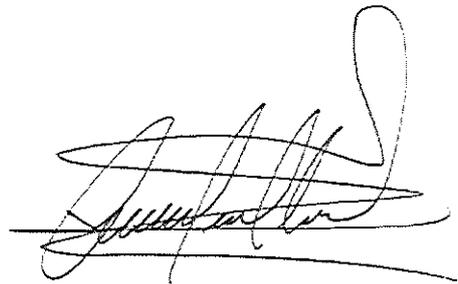
Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

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

MOORE STEPHENS

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



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

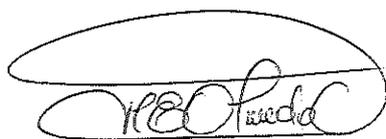
**FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

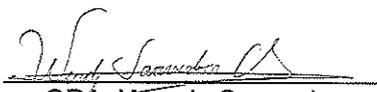
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	18.559	552
Inventarios	6	950.000	950.000
Costos de construcción	7	199.568	199.568
<b>Total activos corrientes</b>		<u>1.168.127</u>	<u>1.150.120</u>
<b>Total de activos</b>		<u>1.168.127</u>	<u>1.150.120</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Impuestos por pagar		1	-
<b>Total pasivos corriente</b>		<u>1</u>	<u>-</u>
Patrimonio	9	1.168.126	1.150.120
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<u>1.168.127</u>	<u>1.150.120</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

María de los Angeles  
Chungo Mechacilla  
CÓDIGO 8674

CPA. María de los  
Ángeles Chungo  
Contadora

**FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Otros ingresos y gastos</b>		
Otros ingresos	-	4
Otros gastos	<u>(6.644)</u>	<u>(10)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(6.644)</u>	<u>(6)</u>

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



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

*María de los Angeles  
Chango Machacilla*  
CÓDIGO 8674

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

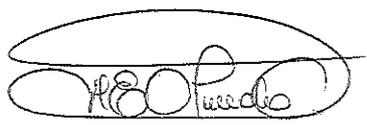
**FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2017	1.173.136	(23.010)	1.150.126
Pérdida neta y resultado integral del año		(6)	(6)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.173.136	(23.016)	1.150.120
Aportes constituyentes	24.650		24.650
Pérdida neta y resultado integral del año		(6.644)	(6.644)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.197.786	(29.660)	1.168.126

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



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

María de los Angeles  
Chango Machacilla  
CÓDIGO 8674

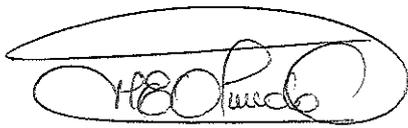
CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

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

	Referencia a Notas	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(6.644)</u>	<u>(6)</u>
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(6.644)</u>	<u>(6)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aporte constituyente		<u>24.650</u>	<u>-</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>24.650</u>	<u>-</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		18.006	(6)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>552</u>	<u>558</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>18.559</u>	<u>552</u>

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



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

*María de los Angeles  
Chango Machacilla*  
CÓDIGO 8674

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## **FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Santa Marianita es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 19 de diciembre del 2013 y reformado el 28 de enero del 2014. El Constituyente y Beneficiario es la compañía Construecuador S.A.

El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio del Proyecto y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por los constituyentes y por los prominentes compradores, el cumplimiento de las promesas de compraventa. De deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberá ingresar el patrimonio autónomo del fideicomiso y ser administrados por la fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los constituyentes y beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo complemento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impida o interrumpan dicha situación. De no cumplir con esta obligación, los constituyentes y beneficiarios serán solidariamente responsables ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

### **1.2 Inscripción en el mercado de valores**

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015-G-13-001523 el 10 de abril del 2015.

### **1.3 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se genere durante el desarrollo de su objeto.
- Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios el fideicomiso, en la instituciones financieras que escoja la junta en fideicomiso.

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Suscribir con el gerente del proyecto, fiscalizador y comercializador los contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización aprobados por la junta de fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o el punto de equilibrio de casa fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por la fase en la que sí se haya cumplido el punto de equilibrio. Los honorarios del gerente del proyecto, fiscalizador y del comercializador previo a la certificación del punto equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores de las fases en las que aún no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto en caso de no alcanzar el punto de equilibrio del proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios a cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, realizador y del comercializador.
- Una vez que la junta de fideicomiso haya establecido: 1 Las especificaciones del proyecto y de las de una determinada fase del proyecto; 2 La fecha arranque de dicha fase del proyecto; 3 Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del inmueble que permite el desarrollo del proyecto; la fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; la fiduciaria podrá iniciar conversación de los bienes individualizado del proyecto; realizar publicidad sobre esto o invitar al público a participar en el proyecto, y además podrá proceder a:
  - Celebrar con los prominentes compradores designados por el comercializador o por quien esté determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto. La fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuántos la junta del fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que debe entregar al fideicomiso los prominentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de la promesa de compraventa, más el dinero que aporte o presten los constituyentes al fideicomiso, se concluye en su totalidad dicha fase. La fiduciaria en representación del fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que hayan sido objeto de promesa de compraventa suscritos con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido comprometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la ley de defensa del consumidor y su reglamento, sin que la misma puede inducir al público a errores, equívocos o confusión. Sacar además que los programas de difusión, campaña publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso, representado por la fideicomiso, representado por la fiduciaria será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones ante señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que llegan al producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con esta disposición.

- o Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entrega, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La fiduciaria, en nombre del fideicomiso y previa autorización de la junta del fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente que llegara a recaudar. La fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la junta del fideicomiso. se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de una determinada fase del proyecto, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de referida fase del proyecto deberán ser destinadas para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto.
- o Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo de inversión de renta fija que escojan la junta del fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- o Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta el fideicomiso. La obligación de obtener dicho permiso será de los constituyentes. Adicionalmente, revisar los gastos preliminares que aprueben la junta de fideicomiso o la persona que está determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto equilibrio del proyecto y de la correspondiente fase el proyecto, únicamente podrán ser realizado con los recursos transferidos al fideicomiso por los

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregadas fideicomiso por los prominentes compradores.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio al proyecto, la fiduciaria, su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
  - ✓ Informar al gerente del proyecto, fiscalizador y comercializador, fiscalizador y comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
  - ✓ Transferir a los promitentes compradores de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de la promesa de compraventa, más los intereses, neto de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso.
  - ✓ Transferir a los beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el inmueble y cualquier remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
  - ✓ Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.
  - ✓ En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
  - ✓ Actuar conforme a las instrucciones de la junta del fideicomiso respecto de la zona del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
  - ✓ Informar al gerente de proyecto, fiscalizador y comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.

- ✓ Transferir a los prominentes compradores de bienes individualizados en las respectivas fases del proyecto, el dinero entregado al fideicomiso por concepto de la promesa de compraventa, más los intereses, netos de puestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a:
  - ✓ Reembolsar a los constituyentes, el monto de recursos que estos hubieren utilizado para cubrir los gastos pre operativos, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto o de la correspondiente fase, siempre y cuando la junta del fideicomiso haya aprobado realizar tal reembolso, se entreguen a la fiduciaria las facturas de reembolso correspondientes y tales gastos que se hayan presupuestados y se hallan verificados por el fiscalizador.
  - ✓ Contratar el constructor designado en el presente contrato, así como los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieran sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente del proyecto de así haberlo autorizado en la junta del fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del fideicomiso, ser efectuado a través del gerente del proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la junta de fideicomiso o por el gerente del proyecto si la junta de fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para cierta contratación. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio la referida fase el proyecto sólo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores.
  - ✓ Entregar, previo visto bueno del correspondiente gerente del proyecto y fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente gerente de proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días calendario contado desde que la fiduciaria le hubiera requerido por escrito la entrega de los fondos. Los beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a títulos fiduciarios al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. Se aclara que una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dichas fases del proyecto.

- ✓ Si así lo decide e instruye la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente del proyecto o constructor, seguro contra todo riesgo a favor del fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.
- ✓ Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de las respectivas fases del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- ✓ Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de las respectivas fase del proyecto aprobados por la junta del fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ✓ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las sesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.
- ✓ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la junta del fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien esté determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.
- ✓ Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente del proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.
- ✓ Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la junta del fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase del proyecto, la

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Junta del fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesa de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- ✓ Transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, la utilidad que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: 1) obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; 2) se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores de cada una de las fases del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, 3) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorario y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.
  
- ✓ Transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: 1) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; 2) Se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores de cada una de las fases del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos activos necesarios para tal efecto; y, 3) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existen provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del fideicomiso para las transferencias previstas en los numerales 7.4.8.11 y 7.4.8.12, el fideicomiso podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del fideicomiso que no se hubieran comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decirlo la junta del fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la referida transferencia serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- ✓ Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso y desarrollo de dicha fase, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- ✓ Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que está determine, construir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta el fideicomiso
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el periodo 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

#### 1.4 Situación financiera del país

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

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas

## **FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

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

#### **1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 26 de abril del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

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

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

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

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

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

Sobre a citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyo que no se esperan impactos significativos en su aplicación debido a que por el giro del negocio del Fideicomiso no mantiene contratos por arrendamiento

### 2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

#### NIIF 9 “Instrumentos financieros”

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

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

#### Clasificación:

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

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

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

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

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

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

#### **Deterioro de activos financieros**

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

#### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

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

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

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

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.

Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

Como resultado de su aplicación, el Fideicomiso no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15.

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

#### **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **2.6 Activos y pasivos financieros**

##### **2.6.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados".

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no mantuvo activos ni pasivos financieros.

#### 2.6.2 Deterioro de activos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no registró provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### 2.6.3 Baja de activos y pasivos financieros

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

#### 2.7 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de los terrenos y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor presente de la obligación adquirida por la compra de los terrenos aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como: estructura metálica, adecuaciones del terreno, gerencia de proyecto, fiscalización, ascensores, ventaneras, entre otros.

#### 2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible..

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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

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

## 2.9 Patrimonio del Fideicomiso

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

## 2.10 Costos y Gastos

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

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

#### (a) Riesgos de mercado

##### (i) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

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

#### (b) Riesgo de crédito

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

##### Efectivo en bancos

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

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de Guayaquil S.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018. Fuente: Superintendencia de Bancos.

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

## 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

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

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Al 31 de diciembre del 2018 el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

## 5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018		2017	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	18.559	-	552	-
Total activos financieros	<u>18.559</u>	<u>-</u>	<u>552</u>	<u>-</u>

#### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2018	2017
Banco de Guayaquil S.A.	<u>18.559</u>	<u>552</u>

#### 7. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	2018	2017
Terrenos (1)	950.000	950.000
Costos de construcción	<u>199.568</u>	<u>199.568</u>
	<u>1.149.568</u>	<u>1.149.568</u>

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde al aporte del inmueble por el Constituyente Construidor S.A., ubicado en el cantón Duran lotización las Brisas MZ D6-D8 y D14, este aporte se lo realizó en febrero del 2014.

## 8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

### (a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

### (b) Legislación vigente

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

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

### (c) Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

## FIDEICOMISO SANTA MARIANITA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

## **FIDEICOMISO SANTA MARIANITA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

La Administración del Fideicomiso considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

#### **9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2018, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por el siguiente aporte US\$1.197.786 (2017: US\$1.173.136) como aporte en efectivo y de terreno.

#### **10. EVENTO SUBSECUENTES**

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