FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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 Parqueos Megaplaza

MOORE STEPHENS

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

Párrafos de énfasis

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

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

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.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable 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.	Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros: • Revisar 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.

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, del Fideicomiso Parqueos Megaplaza, 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 del Fideicomiso 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 auditoria 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 Parqueos Megaplaza, 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 PARQUEOS MEGAPLAZA

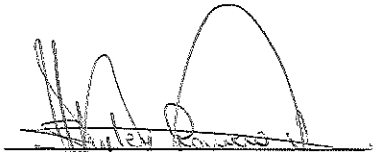
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	4.451	24.906
Cuentas por cobrar	7	43.621	78.951
Impuestos por cobrar	12	7	7
Total activos corrientes		48.079	103.864
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	11.457.349	11.083.637
Activos por impuestos diferidos	12	38.115	35.097
Total activos no corrientes		11.495.464	11.118.734
Total de activos		11.543.543	11.222.598
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones bancarias	9	-	2.101.310
Cuentas por pagar	10	651.597	641.262
Otras cuentas por pagar	11	458.219	454.226
Pasivos de contrato	13	6.877.400	6.693.023
Impuestos por pagar	12	-	82
Total pasivos corriente		7.987.216	9.889.903
Pasivo no corriente			
Otras cuentas por pagar	11	2.289.484	32.726
Patrimonio	14	1.266.843	1.299.969
Total de pasivo y patrimonio		11.543.543	11.222.598

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

	Referencia a Nota	2018	2017
Gastos Operativos			
Gastos no deducibles		(24.008)	(81.716)
Legales		(15.396)	(43.958)
Tasas e impuestos		-	(3.478)
		(39.404)	(129.152)
Otros ingresos, neto		3.260	2.531
Perdida antes de Impuesto a la renta		(36.144)	(126.621)
Impuesto a la renta corriente y diferido	12	3.018	14.085
Perdida neta y resultado integral del año		(33.126)	(112.536)

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

Eco María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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	1.358.220	(274.477)	1.083.743
Aportes Constituyentes	328.762	-	328.762
Perdida neta y resultado integral del año		(112.536)	(112.536)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.686.982	(387.013)	1.299.969
Pérdida neta y resultado integral del año		(33.126)	(33.126)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.686.982	(420.139)	1.266.843

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

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Deisy Romero
Contadora

FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Perdida neta y resultado integral del año		(33.126)	(112.536)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuesto a la renta diferido	12	3.018	14.085
		(30.108)	(98.451)
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		29.294	(38.643)
Inventario		(373.712)	(286.551)
Cuentas por pagar		10.335	31.589
Otras cuentas por pagar		2.445.128	12.304
Impuestos por pagar		(82)	-
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación		2.080.855	(379.752)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Aportes de constituyentes		-	328.762
Préstamo recibido		(2.101.310)	68.640
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(2.101.310)	397.402
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo		(20.455)	17.650
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		24.906	7.255
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	4.451	24.906

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

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. Deisy Romero
Contadora

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Parqueos Megaplaza es administrado por Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 7 de febrero del 2011. Los constituyentes son Umatac S.A.,Acrobusiness Inc (Panamá), y Necorvin S.A. y los Beneficiarios son Umatac S.A., Campsacorp S.A. y Necorvin S.A.

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario "City Park" ubicado sobre el lote de terreno signado con el No 001-8, con una superficie aproximada de 3.878 m2 producto de la subdivisión del solar No 001, de la manzana No.0111, parroquia Tarqui, en la avenida Benjamín Carrión, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, signado con el código catastral No.66-0111-8-0-0.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 794 parqueos, 24 locales y 48 bodegas, financiado con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores.

El 14 de noviembre del 2011, mediante reforma del contrato del Fideicomiso, la Compañía Necorvin S.A. se adhirió en calidad de Constituyente al Fideicomiso, quien transfiere a título de aporte, los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble donde se desarrolla el proyecto cuyo valor asciende a US$1.357.220 y, una vez certificado el punto de equilibrio de la primera etapa, se solicitó la restitución del inmueble.

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. 2012-2-13-00899 el 3 de enero del 2012.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

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

- ✓ Administración de Recursos.
  - ✓ Recepción de Recursos.- Recibir por cuenta y en representación de este Fideicomiso:
    - La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo.

- Los recursos que. conforme el Anexo Financiero. transfieran los Constituyentes A o B. del Capital Pre-operativo.

- Los recursos que paguen los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.

✓ Apertura de Cuentas.- La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos. sean estas corrientes. de inversión, de ahorros. etc. En cualquier caso estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los Bancos permitidos.

✓ Destino de los recursos provenientes del capital pre-operativo.- Los recursos recibidos como capital pre-operativo, serán invertidos en el Proyecto en la fase pre-operativa de cada etapa.

✓ Restitución del Capital Pre-operativo.- Siempre que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, la totalidad del Capital Pre-operativo asignado a dicha etapa, será entregado a los Constituyentes a la conclusión del proyecto y en proporción al monto aportado por cada uno de ellos como Capital Pre-operativo.

✓ Destino de los Recursos Provenientes de los Contratos.- Durante la Fase Pre-operativa de cada etapa, los recursos provenientes de los contratos correspondientes a dicha etapa serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, en la Fase constructiva de dicha etapa, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los adquirentes o promitentes compradores de dicha etapa serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción de tal etapa del Proyecto. Si no se alcanzare el Punto de Equilibrio de una ,etapa los recursos provenientes de los contratos de dicha etapa serán devueltos a los adquirentes o Promitentes Compradores de la respectiva etapa y, de ser el caso y haberse generado también se les entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de las dos etapas del proyecto los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores o adquirentes de cada etapa formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto. sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las etapas.

✓ Desarrollo del Proyecto: Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la finalidad de desarrollar de forma integral el Proyecto, en sus tres fases Pre-operativa; constructiva; y, final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá:

Fase Pre-operativa de cada Etapa.- Durante esta Fase la Fiduciaria deberá:

- Suscribir con el Gerente del Proyecto los contratos respectivos por cada etapa, con las siguientes condiciones económicas:

  - Honorarios por gerencia de proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio de cada etapa del proyecto, en este caso de la fase pre-operativa de cada etapa: 2.7% (dos coma siete por ciento) sobre el total del valor de ventas de cada etapa del proyecto.

  - Comisiones por ventas, el 6% (seis por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebre el respectivo contrato por cada etapa. dicha comisión deberá ser pagada de la siguiente forma: (i) durante la fase pre-operativa, el 80% sobre las ventas totales de la respectiva etapa; (ii) el saldo durante la fase constructiva de cada etapa.

  - Honorarios por gestión, 1 % (uno por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto que se ocasionan y son exigibles, 50% cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa hasta que finalice la fase constructiva de dicha etapa. Se aclara que no se pagarán comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los promitentes compradores o adquirentes de las unidades inmobiliarias. dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción.

✓ Contratar a la empresa fiscalizadora de cada etapa del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la junta de Fideicomiso. El fiscalizador deberá verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas del punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. Todo desembolso o pago para la construcción de la respectiva etapa del proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del fiscalizador. Se aclara que los honorarios del fiscalizador solo se pagarán una vez que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción.

- ✓ Asesor de Proyecto.- Contratar para cada etapa del proyecto a la compañía al constituyente B o a la Compañía designada por el constituyente B que se encargará de asesorar al proyecto en dicha etapa, la que percibirá por esta gestión el 1% (uno por ciento), calculado sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, y que será pagadero 50% (cincuenta por ciento) cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto hasta que concluya la fase constructiva de dicha etapa. No se pagará comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los promitentes compradores o adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa, conforme esta instrucción.

- ✓ Suscribir con los adquirentes o promitentes compradores determinados por el Gerente del Proyecto los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entrega recepción provisional de la construcción de la primera etapa del proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción.

- ✓ Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación Ecuatoriana para la construcción del proyecto en conjunto y de cada etapa en particular, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente del Proyecto.

- ✓ Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento.

- ✓ En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase Pre-operativa de cada etapa.

✓ En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto proceder a:

- Informar al Gerente del Proyecto que los contratos correspondientes a dicha etapa suscritos entre cada uno de ellos y el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos. y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.

- Informar al asesor del proyecto que el contrato correspondiente a dicha etapa suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.

- Declarar terminados los contratos sobre unidades inmobiliarias de dicha etapa en virtud de la condición resolutoria de cada uno de ellos y restituir a los promitentes compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos correspondientes a unidades inmobiliarias de dicha etapa, más los interese. netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero.

- Restituir el inmueble a la Compañía Necorvin S.A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del referido Constituyente.

- Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remante que existiere en el Fideicomiso una vez restituido el inmueble al Constituyente y 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 restitución serán de cuenta de los referidos Constituyente.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

✓ En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, se dará inició a esta fase. Constructiva, en la cual la Fiduciaria deberá :

- Contratar a la empresa constructora de la respectiva etapa del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la junta de Fideicomiso.

- Suscribir con los adquirentes o promitentes compradores determinados por el Gerente del Proyecto los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la

segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entre recepción definitiva de la construcción de la primera etapa del proyecto.

- Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase para la construcción de cada etapa y que sean definidos por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la junta así lo establece. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente del Proyecto Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza.

- La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente del Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria podrán ser suscritos en la fase Pre-operativa, antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva etapa, para asegurar precios o condiciones beneficiosas para el proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.

- Entregar, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso para cada etapa, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva etapa del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador o Gerente del Proyecto, según la Junta del Fideicomiso lo decida, 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 etapa del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.

- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva etapa 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 de la respectiva etapa del proyecto. De igual manera la Fiduciaria

deberá verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva etapa 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.

- Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el acta de entrega recepción provisional de la obra de cada etapa, una vez que el fiscalizador y el Gerente del Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final para tal etapa.

- En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva de cada etapa.

- Durante la fase final la Fiduciaria deberá:

  - Durante esta fase se suscribirá por parte del Fideicomiso, el constructor y el fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras de la respectiva etapa, previo visto bueno del Gerente del Proyecto.

  - Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias de cada etapa y obtenidos todos las autorizaciones públicas necesarios para tal efecto, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas y las respectivas actas de entrega recepción de cada una de ellas. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden tales transferencias serán de cuenta de los respectivos adquirentes, salvo excepciones expresamente aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

  - Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes de la respectiva etapa.

  - Pagar el precio de compraventa del inmueble, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado por la ejecución total del proyecto y la administración del fidecomiso o los mismos se hallen debidamente provisionados.

✓ Una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos. gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los promitentes compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo.

en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados a continuación, en lo que alcanzare:

- A favor de la Compañía Necorvin S.A., la suma de hasta US$1.357.220.
- El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referido en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera:
  - ❖ Constituyente "A", 30% (treinta por ciento) o a quien este haya cedido sus derechos; y,
  - ❖ Constituyente "B", 70% (setenta por ciento) o a quien este haya cedido sus derechos.

✓ Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases y etapas previa aprobación del Gerente del Proyecto; así como registrar las cesiones de los derechos de los beneficiarios.

✓ La Fiduciaria podrá y deberá. en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso mercantil y su finalidad.

✓ Una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado a la construcción de dicha etapa en cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.

✓ De igual manera una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso. y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, la Fiduciaria podrá constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos o a favor de cualquier otro tercero designado por la Junta del Fideicomiso 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 del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la junta de Fideicomiso, todos los temas que formen parte del desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente al proyecto, a los adquirentes o a los constituyentes.

- Concluidas todas las fases de las dos etapas proyecto, la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.

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 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 15 de marzo 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.

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:

(Véase página siguiente)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
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 alinearlo 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.

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.

- 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.

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

Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Aplicación en el Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no tuvo un impacto 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.

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.

Aplicación en el Fideicomiso

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

Adicionalmente el Fideicomiso modificó de manera voluntaria la terminología establecida en la NIIF 15 para la presentación de los anticipos recibidos de promitentes compradores, los cuales previamente se mantenían como otros pasivos no financieros (al 1 de enero de 2018), ahora se definen como pasivos del contrato.

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".

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

Al 31 de diciembre del 2018 y del 2017, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado". Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría "Pasivos financieros a costo amortizado".

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los fondos rotativos entregados por el Fideicomiso para la ejecución del proyecto inmobiliario.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.6.3 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.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas (sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9,

mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

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.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.7 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen de 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, Calculo estructural; Pilotaje, Diseño eléctrico, Estudio de Suelo entre otros.

2.9 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes). Al 31 de diciembre el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

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

(i) Las diferencias temporarias deducibles;
(ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
(iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas 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.

2.11 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.12 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación	
Entidad	2018	2017
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Machala S.A.	AA+	AA+

(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. La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

(Véase página siguiente)

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
	US$	US$	US$	US$
Activo financiero medido al costo				
Bancos	4.451	-	24.906	-
Activo financiero medido al costo amortizado				
Cuentas por cobrar	9.000	-	9.000	-
Total activos financieros	13.451	-	33.906	-
Pasivo financiero medido al costo amortizado				
Obligación financiera	-	-	2.101.310	-
Cuentas por pagar	651.597	-	641.262	-
Otras cuentas por pagar	458.219	-	454.226	-
Total pasivos financieros	1.109.816	-	3.196.798	-

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:

(Véase página siguiente)

	2018	2017
Bancos (1)	4.451	24.906

(1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco de la Producción Produbanco S.A.; Banco de Machala S.A. y Banco Pichincha C.A. los cuales son de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	2018	2017
Anticipos entregados (1)	34.621	69.951
Fondo Rotativo (2)	9.000	9.000
	43.621	78.951

(1) Corresponde principalmente a anticipos entregados por avances de obras del proyecto a Ovisa Obras Viales S.A.; Consulambiente; Metros Cuadrados Estrategias Inmobiliarios S.A.; International Water Services y al Benemérito Cuerpo de Bomberos.

(2) Corresponde a los fondos rotativos entregados a Metros Cuadrados Estrategias Inmobiliarios S.A.por la construcción del proyecto inmobiliario.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	2018	2017
Terrenos		
Solar 18 Mz 111 Av 32 (1)	1.357.220	1.357.220
Costrucciones en curso		
Costo construcción (2)	6.129.918	6.018.332
Honorarios construcción (3)	2.045.793	2.025.228
Costo financiero (4)	1.206.048	964.486
Adecuaciones del terreno	315.935	315.935
Impuestos - tasas	220.100	218.521
Honorarios profesionales	160.602	160.602
Dotación	19.444	21.024
Legales	2.289	2.289
	11.457.349	11.083.637

(1) Corresponde a la adquisición del terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario.

(2) Corresponde principalmente a US$40.992 por reclasificación de facturas que se realizaron por error de código en el rubro de "construcción 7 losas de parqueo" y a US$151.757 en el rubro de "Imprevistos".

(3) Corresponde a US$9.763 por reclasificación de facturas que se realizaron por error de código en el rubro de "Gerencia de Proyecto C" ;US$4.611 en el rubro de "Gerencia de Proyecto G" y a US$ 117.510 en el rubro de " Construcción " por facturas realizadas en el año 2018 por trabajos de estructuras metálicas y avances de obras varios.

(4) Corresponde a la provisión de los intereses de los créditos que mantiene el Fideicomiso con el Banco Promerica S.A.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	2017
Banco Promerica S.A.	2.100.000
Intereses por pagar	1.310
	2.101.310

Con fecha 29 de diciembre del 2017 el Fideicomiso realizó un crédito con el Banco Promerica S.A. con una tasa de interés de 11,23% a 371 días plazo y con fecha de vencimiento el 4 de enero del 2019 y con fecha 20 de diciembre del 2018 se realizó una dación en pago y cesión de Derechos Fiduciarios entre la Compañía Necorvin S.A. a favor del Banco Produbanco, en donde se expresa que Necorvin S.A. va a asumir varias obligaciones que el Fideicomiso Parqueos Megaplaza mantiene con el Banco Produbanco.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Proveedores	651.597	641.262

(1) Corresponde principalmente a valores por pagar a Umatac S.A.por facturas de reembolsos de gastos varios por un valor de US$426.126.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2018	2017
Corriente :		
Campsacorp (1)	453.992	450.000
Intereses por pagar Campsacorp	4.226	4.226
	458.218	454.226
No Corriente :		
Necorvin S.A. (2)	2.256.758	-
Fondos de Garantía	32.726	32.726
	2.289.484	32.726

(1) Corresponde a valores recibidos por Campsacorp, US$450.000 en diciembre del 2017 y US$3.992 en febrero del 2018, estos valores se estima que el Fideicomiso los pagara en el año 2019.

(2) Corresponde a la dación en pago y cesión de Derechos Fiduciarios entre la Compañía Necorvin S.A. a favor del Banco Produbanco, en donde se expresa que Necorvin S.A. va a asumir varias obligaciones que el Fideicomiso Parqueos Megaplaza mantiene con el Banco Produbanco.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Legislación vigente

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza

es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(c) Impuestos por cobrar

Composición:

	2018	2017
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	7	7

(d) Impuestos por pagar

Composición:

	2017
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	44
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	37
	82

(e) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	2018	2017
Diferencias temporarias	38.115	35.097
A liquidar despúes de 12 meses	38.115	35.097

El movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

	Pérdida Tributaria
Al 1 de enero del 2017	21.012
Crédito a resultados por impuestos diferidos	14.085
Al 31 de diciembre del 2017	35.097
Crédito a resultados por impuestos diferidos	3.018
Al 31 de diciembre del 2018	38.115

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

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

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

- 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.

De acuerdo con la Dirección Ejecutiva de la Corporación, la principal reforma que tuvo un impacto significativo es la eliminación de la deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

"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.

- 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.

13. PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	2018	2017
Anticipos de clientes (1)	6.877.400	6.693.023

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

14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US$300 entregado por el constituyente Umatac S.A.; US$700.00 por el constituyente Acrobusiness S.A.y US$1.685.982 por Necorvin S.A.

15. 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.