

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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 Terrazas del Mar |

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 Terraza del Mar, 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 Terrazas del Mar, 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.

| Asuntos significativos | Enfoque del alcance en la auditoría |
|--|---|
| <p><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></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">• 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. |

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, del Fideicomiso Terrazas de Mar 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.

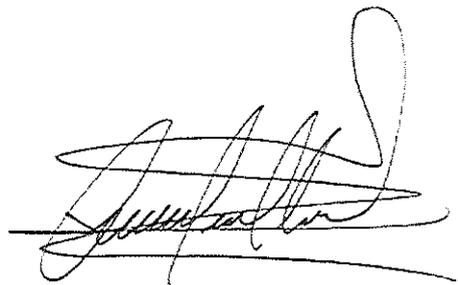
Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de abril del 2019

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 Terrazas del Mar, se emiten por separado.



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



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

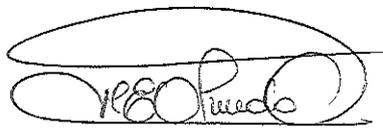
FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

| ACTIVOS | Referencia a Notas | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | 19.450 | 32.015 |
| Cuentas por cobrar | 7 | 39.441 | 18.600 |
| Otras cuentas por cobrar | | <u>3.349</u> | <u>59.768</u> |
| Total activos corrientes | | 62.240 | 110.383 |
| Activos no corrientes | | | |
| Inventario disponible para la venta | 8 | 19.662 | 19.662 |
| Inventario en construcción | 9 | 178.121 | 258.961 |
| Activos por impuestos diferidos | 11 | <u>9.109</u> | <u>12.242</u> |
| | | <u>206.892</u> | <u>290.865</u> |
| Total de activos | | <u>269.132</u> | <u>401.248</u> |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar | 10 | 188.448 | 174.863 |
| Otras cuentas por pagar | | - | 10.653 |
| Pasivos de contrato | 12 | 93.734 | 152.633 |
| Impuestos por pagar | 11 | <u>65</u> | <u>3.796</u> |
| Total pasivos corriente | | 282.247 | 341.945 |
| Patrimonio | 13 | (13.115) | 59.303 |
| Total de pasivo y patrimonio | | <u>269.132</u> | <u>401.248</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

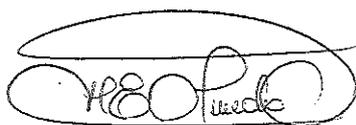
CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

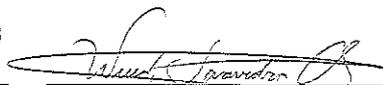
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Referencia a Notas | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----------------------|-----------------|------------------|
| Venta de unidades habitacionales | 12 | 148.641 | 594.795 |
| Costo de ventas | | (115.516) | (471.007) |
| Utilidad bruta en ventas | | <u>33.125</u> | <u>123.788</u> |
| <u>Gastos Operativos</u> | | | |
| Gastos indirectos | | (39.050) | (107.583) |
| Gastos no deducibles | | (17.541) | (12.021) |
| Gastos financieros | | (84) | (116) |
| | | <u>(56.675)</u> | <u>(119.720)</u> |
| (Pérdida) Utilidad operativa en ventas | | (23.550) | 4.068 |
| Otros ingresos, neto | | <u>13.627</u> | <u>26.105</u> |
| (Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta | | <u>(9.923)</u> | <u>30.173</u> |
| Impuesto a la renta corriente y diferido | 11 | (8.396) | (7.814) |
| (Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año | | <u>(18.319)</u> | <u>22.359</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 TERRAZAS DEL MAR

**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 | 2.000 | 34.944 | 36.944 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | 22.359 | 22.359 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 2.000 | 57.303 | 59.303 |
| Otros ajustes efectuados | | (54.099) | (54.099) |
| Pérdida neta y resultado integral del año | | (18.319) | (18.319) |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018 | 2.000 | (15.115) | (13.115) |

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

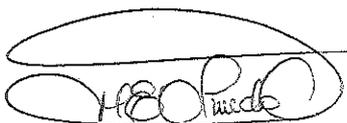
CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

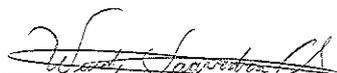
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | Referencia a Notas | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----------------------|-----------------|---------------|
| Flujo de efectivo de las actividades de operación: | | | |
| (Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año | | (18.319) | 22.359 |
| Movimientos que no generan salida de dinero | | | |
| Impuesto a la renta diferido | 11 | 3.133 | 852 |
| | | (15.186) | 23.211 |
| Cambios en activos y pasivos | | | |
| Cuentas por cobrar | | (74.940) | (18.600) |
| Otras cuentas por cobrar | | 56.418 | 6.626 |
| Inventario en construcción | | 80.840 | 338.244 |
| Impuestos por cobrar | | - | 3.472 |
| Pasivos por contratos | | (58.899) | (486.691) |
| Cuentas por pagar | | 2.933 | 152.465 |
| Impuestos por pagar | | (3.731) | 2.513 |
| Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de operación | | <u>(12.565)</u> | <u>21.240</u> |
| (Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo | | (12.565) | 21.240 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | <u>32.015</u> | <u>10.774</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 6 | <u>19.450</u> | <u>32.015</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 TERRAZAS DEL MAR

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 Terrazas del Mar, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 20 de enero del 2012. El beneficiario son los constituyentes en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos, lo cual establecerá el porcentaje de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso; o, aquel o aquellos, a quienes los constituyentes llegaren a ceder sus derechos fiduciarios, en los términos y condiciones del contrato.

El Fideicomiso fue reformado el día 26 de Marzo del 2012, ante el Notario Suplente Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Francisco Briones Jiménez.

Los constituyentes y Beneficiarios son Umatac S.A.; Hotel del Mar S.A., Lotizadora Vacacional Shangri-La S.A. y Lactacy S.A.; siendo todos, compañías nacionales

El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores o compraventa o reserva.

El Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro de Mercado de Valores y de la Información Pública como Fideicomiso bajo el No. 2012 – 2- 13-01195.

1.2 Instrucciones Fiduciarias

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

- Recibir y registrar y contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el gerente de proyecto y el fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del Proyecto. Los honorarios del gerente del proyecto y fiscalizador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes. por lo tanto en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto fiscalizador y del comercializador.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Una vez que el fideicomiso administración se halle constituido y sea el propietario de los inmuebles, proceder a suscribir con dicho fideicomiso un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio. El precio a pactarse por la compraventa de cada uno de los inmuebles será el determinado por la junta del fideicomiso, y comenzará a pagarse únicamente cuando no se haya verificado la indicada condición resolutoria, en las fechas y plazos determinados por la junta del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, salvo el impuesto de plusvalía que, de haberlo, deberá ser pagado por el Fideicomiso Administración.
- Una vez que la junta del fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, proceder a celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por el Gerente de Proyecto o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa o reserva cuanto la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso, los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que sumen a la firma de los promesas de compraventa o reservas, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los Contratos de Compra Venta o reservas deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria. Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores o reservantes de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores o reservantes formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.
- Recibir de los promitentes compradores o reservantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas; también podrá recibir dinero de posibles promitentes compradores o reservantes que hayan celebrado con el gerente de proyecto anexos de reservación de inmuebles individualizadas del proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compra venta e, reservas, recursos que:
 - i. No serán utilizados por el fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa o reserva; y,

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii. Serán devueltos al correspondiente posible promitente comprador o reservantes en caso de que se dé por terminado el anexo de reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio o porque fue imposible suscribir la correspondiente promesa de compraventa o reserva por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en el anexo de reserva, o por cualquier otra causa o razón, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente anexo de reserva;
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior;
 - Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la junta del fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA. para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
 - Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso .La obligación de obtener dichos permisos será de los constituyentes, adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del fideicomiso o la persona que ésta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes;
 - Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava de la escritura de constitución
 - En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido con el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá Informar al gerente de Proyecto, Fiscalizador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - Informar al Fideicomiso administración que el contrato de promesa de compra venta de los inmuebles suscrito con el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Restituir a los promitentes Compradores o Reservantes de Bienes del Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas más los interés, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
- Restituir a los constituyentes en proporción a sus aportes al Fideicomiso o a los cesionarios de sus derechos, a 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 de Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Beneficiarios.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:
 - i. Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de promesa de compra venta. Una vez pagado el precio de compra de cada inmueble suscribir la correspondiente escritura de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. También podrá suscribirse con el fideicomiso administración contratos de compra venta de los inmuebles cuyo pago se halle o pendiente, si la obligación de pago del precio de cada inmueble, que el fideicomiso tiene a favor del fideicomiso administración, es documentada en un pagaré o contrato de mutuo a satisfacción del fideicomiso administración; y, además se constituye a favor del fideicomiso administración primera hipoteca abierta sobre tales inmuebles con el fin de garantizar las obligaciones pendientes de pago del fideicomiso, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales compras ventas de hipotecas serán de cuenta y cargo del fideicomiso, a excepción del impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del fideicomiso administración.
 - ii. Restituir o reembolsar a los respectivos constituyentes, el monto de recursos aportados y utilizados por el fideicomiso antes de la certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; así como el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los constituyentes antes de la constitución del fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- iii. Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la junta del fideicomiso. la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. los contratos que se celebren con tales profesionales, personal, y proveedores deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto si la Junta del fideicomiso así lo autoriza. la junta del fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los Referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes y de ninguna manera, los recurso entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores o Reservantes.
- iv. Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiducia les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso.
- v. Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso.
- vi. Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. de existir alguna observación

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

- vii. Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la junta del fideicomiso, estén siendo cumplidos. de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- viii. Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva. las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reserva serán aceptadas. y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de proyecto o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria
- ix. En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, de acuerdo a lo que defina la junta del fideicomiso, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso.
- x. Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción. definitiva del proyecto
- xi. Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservantes una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar, y a través del gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos de ser aplicables tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

construcción del Proyecto, se ser aplicable tal situación, a menos que la Junta de 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 o reservantes, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscritos las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas 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.

- xii. Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y de acuerdo a los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que:
- (i) Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permiten la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
 - (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores o reservantes del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
 - (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la junta del fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

- xiii. A favor de la Compañía Lotiza, Lotizadora vacacional Shangri - LA S.A. o su cesionario en sus derechos, el cuarenta punto ochenta y seis por ciento (40.86%) del resultado o remanente del fideicomiso.
 - xiv. A favor de la Compañía Lactacy S.A. o su cesionario en sus derechos, el nueve punto catorce por ciento (9,14%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - xv. A favor de la Compañía Umatac S.A. o su cesionario en sus derechos el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - xvi. A favor de la Compañía Hotel del Mar S.A. HOTELMAR o su cesionario en sus derechos, el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
 - xvii. Una vez cumplido en punto de Equilibrio 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 de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir o adherirse a fideicomiso mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismo cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
 - Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retase su cumplimiento.

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

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Situación financiera del país

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

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

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

1.4 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 23 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

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

| <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 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 |

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó 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

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(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

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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. Ver además Nota 7.

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.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Inventarios disponibles para la venta

Los inventarios disponibles para la venta se registran al costo de fabricación o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los lotes de terreno comprende el costo directo del bien. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.9 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos incurridos tales como: instalaciones sanitarias, eléctricas, cerramientos, honorarios por diseño y fiscalización de obra que se incurrieron para adecuar los lotes del terreno.

2.10 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.

2.11 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

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.12 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.13 Reconocimiento de ingresos

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

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Venta de bienes -

Los ingresos por venta de bienes que sustancialmente se refiere a la venta de lotes se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado los bienes al cliente. La entrega al

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

cliente no se da hasta que los bienes hayan sido transferidos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

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

2.14 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE 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.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

| Entidad | Calificación | |
|--|--------------|------|
| | 2018 | 2017 |
| Banco de la Producción Produbanco S.A. | AAA- | AAA- |
| Banco de Guayaquil S.A. | AAA- | AAA- |

(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 TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- (a) Impuesto a la renta diferido: El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

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 US\$ | No corriente US\$ | Corriente US\$ | No corriente US\$ |
| Activo financiero medido al costo | | | | |
| Bancos | 19.450 | - | 32.015 | - |
| Activo financiero medido al costo amortizado | | | | |
| Cuentas por cobrar | 39.441 | - | 18.600 | - |
| Otras cuentas por cobrar | 3.350 | - | 59.768 | - |
| Total activos financieros | <u>22.800</u> | <u>-</u> | <u>91.783</u> | <u>-</u> |
| Pasivo financiero medido al costo amortizado | | | | |
| Cuentas por pagar | 188.449 | - | 174.863 | - |
| Otras cuentas por pagar | - | - | 10.653 | - |
| Total pasivos financieros | <u>188.449</u> | <u>-</u> | <u>174.863</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).

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------|---------------|---------------|
| Bancos (1) | <u>19.450</u> | <u>32.015</u> |

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco de la Producción Produbanco S.A. y en el Banco de Guayaquil S.A., los cuales son de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------|---------------|---------------|
| Clientes (1) | <u>39.441</u> | <u>18.600</u> |
| | <u>39.441</u> | <u>18.600</u> |

- (1) Corresponde a la cuenta por cobrar a Nebot Bohrer Melissa María US\$39.441 por concepto de los terrenos.

Como se menciona en la Nota 2.3, el Fideicomiso decidió aplicar el “enfoque simplificado”, a partir del 1 de enero de 2018, para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes fue agrupada con base en las características de riesgos, según se muestra en el cuadro anterior, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso en el período de 12 meses anteriores al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, respectivamente. Al

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estimó que no era necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identificaron variables macroeconómicas que afectaran la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

Con base en lo indicado anteriormente, y considerando el tipo de negocio del Fideicomiso donde la cartera no genera cuentas que se consideren incobrables, no se determinaron ratios esperados de pérdida crediticia.

8. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------|---------------|---------------|
| Terrenos | <u>19.662</u> | <u>19.662</u> |

(1) Corresponde a dos lotes de terrenos, los mismos que no han sido facturados por trámites del BIESS.

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Construcción | 167.637 | 228.245 |
| Honorarios profesionales | 2.766 | 4.222 |
| Honorarios de construcción | 7.718 | 26.494 |
| | <u>178.121</u> | <u>258.961</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el fideicomiso mantiene costos incurridos como instalaciones sanitarias, eléctricas, cerramientos, honorarios por diseño y fiscalización de las obras que se incurrieron para adecua los lotes del terreno.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------|----------------|----------------|
| Proveedores | 188.145 | 174.863 |
| Otras | 303 | - |
| | <u>188.448</u> | <u>174.863</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a las cuentas por pagar al Fideicomiso de Administración Shangrila por las ventas de los terrenos.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**(a) Situación fiscal**

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|--------------|
| Impuesto a la renta corriente | 5.262 | 6.962 |
| Impuesto a la renta diferido | 3.133 | 852 |
| Cargo a los resultados integrales del año | <u>8.395</u> | <u>7.814</u> |

(c) Conciliación del resultado contable tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 se determinó como sigue:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|--------------|---------------|
| Pérdida (Utilidad antes de impuestos a la renta) | (9.923) | 30.173 |
| Más: Gastos no deducibles | 17.541 | 12.021 |
| Menos: Amortización de pérdidas tributarias años anteriores | - | (10.549) |
| Base imponible total | <u>7.618</u> | <u>31.645</u> |
| Tasa de impuesto a la renta | 25% | 22% |
| Impuesto a la renta calculado | <u>1.905</u> | <u>6.962</u> |
| Anticipo determinado del Impuesto a la renta | <u>5.262</u> | <u>3.049</u> |
| Impuesto a la renta del año | <u>5.262</u> | <u>6.962</u> |

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Diferencias temporarias | 9.109 | 12.242 |
| A liquidar después de 12 meses | <u>9.109</u> | <u>12.242</u> |

El movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

| | <u>Pérdida Tributaria</u> |
|--|-------------------------------|
| Al 1 de enero del 2017 | 13.094 |
| Crédito a resultados por impuestos diferidos | <u>(852)</u> |
| Al 31 de diciembre del 2017 | 12.242 |
| Crédito a resultados por impuestos diferidos | <u>(3.133)</u> |
| Al 31 de diciembre del 2018 | <u>9.109</u> |

(e) Impuestos por pagar

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|--------------|
| Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta | 44 | 89 |
| Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado | 22 | 218 |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>-</u> | <u>3.489</u> |
| | <u>65</u> | <u>3.796</u> |

(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.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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 TERRAZAS DEL MAR

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 TERRAZAS DEL MAR

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.

12. INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|----------------|----------------|
| Venta de bienes Proyecto Terrazas del Mar | <u>148.641</u> | <u>594.795</u> |

(1) Corresponde principalmente a las ventas de los terrenos.

(b) Pasivos de Contrato

Composición:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------|---------------|----------------|
| Anticipos de clientes (1) | <u>93.734</u> | <u>152.633</u> |

(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.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$2.000 como aporte efectuado por los constituyentes.

14. 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.