

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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 San Antonio Tercera Etapa



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en la sección “Fundamentos de la opinión calificada”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión calificada

No obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada por la Administración a los Constituyentes del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019. Si bien los saldos mencionados a esa fecha fueron examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales. 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.



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Somos independientes del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa, 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 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 significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución 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</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Se revisaron los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde se solicitó 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



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.	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.
---	--

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con negocio 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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 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 correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración 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



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Castellanos R.', written over a horizontal line.

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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

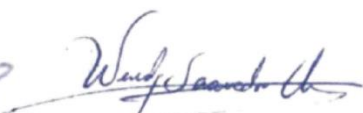
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	521.858	614.314
Cuentas por cobrar	7	60.176	145.049
Otras cuentas por cobrar		8.657	1.488
Inventarios	8	<u>155.972</u>	<u>2.672.896</u>
Total activos corrientes		<u>746.663</u>	<u>3.433.747</u>
Total de activos		<u><u>746.663</u></u>	<u><u>3.433.747</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar		-	77.724
Otras cuentas por pagar	9	85.203	467.058
Pasivos de contratos	11	57.573	818.589
Impuestos por pagar	10	<u>150.662</u>	<u>205.967</u>
Total pasivos corriente		293.438	1.569.338
Patrimonio	12	453.225	1.864.409
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>746.663</u></u>	<u><u>3.433.747</u></u>

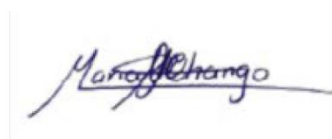
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

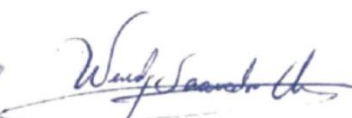
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos</u>			
Ingresos de actividades ordinarias	11	3.058.005	5.403.049
Costo de venta		<u>(2.457.590)</u>	<u>(4.477.966)</u>
		600.415	925.083
<u>Gastos</u>			
Gastos indirectos		(35.539)	(52.011)
Tasas		(23.640)	(16.558)
Gastos no deducibles		(1.652)	(602)
Gastos bancarios		<u>(156)</u>	<u>(194)</u>
		(60.987)	(69.365)
Utilidad operativa en ventas		539.428	855.718
<u>Otros ingresos y gastos</u>			
Gastos financieros		-	(82.119)
Otros ingresos		<u>59.959</u>	<u>40.232</u>
		59.959	(41.887)
Utilidad antes de Impuesto a la renta		599.387	813.831
Impuesto a la renta	10	<u>(150.260)</u>	<u>(203.608)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>449.127</u></u>	<u><u>610.223</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	2.311.311	72.875	2.384.186
Restituciones	(1.130.000)		(1.130.000)
Utilidad neta y resultado integral del año		610.223	610.223
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.181.311	683.098	1.864.409
Restituciones	(1.180.311)		(1.180.311)
Dividendos		(680.000)	(680.000)
Utilidad neta y resultado integral del año		449.127	449.127
Saldos al 31 de diciembre del 2019	1.000	452.225	453.225

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

Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

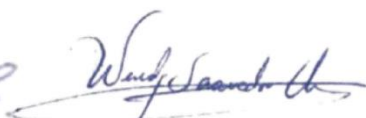
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del año		449.127	610.223
Cambios en activos y pasivos			
Inventarios		2.516.924	4.628.847
Cuentas por cobrar		84.874	(63.872)
Otras cuentas por cobrar		(7.170)	110.387
Cuentas por pagar		(77.724)	(37.055)
Otras cuentas por pagar		(1.142.871)	(2.445.361)
Impuestos por pagar		(55.305)	175.463
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>1.767.855</u>	<u>2.978.632</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Restituciones		(1.180.311)	(1.130.000)
Pago de dividendos		(680.000)	-
Pago de obligaciones financieras		-	(1.606.160)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(1.860.311)</u>	<u>(2.736.160)</u>
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo			
		(92.456)	242.472
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		614.314	371.842
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>521.858</u>	<u>614.314</u>

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



Ing. Marta Benavides
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso San Antonio Tercera Etapa es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 13 de noviembre del 2015. Los Constituyentes son: el Fideicomiso San Antonio Primera Etapa y La Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda de Pichincha, siendo ésta última el único Beneficiario por cuanto con fecha 30 de Diciembre del 2016 se firmó la cesión de derechos fiduciarios del Fideicomiso San Antonio Primera Etapa a favor la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda de Pichincha.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, correspondiente a 225 unidades inmobiliarias, comprendidas en 87 villas y 138 lotes con servicio, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, el mismo que se certificó el 13 de Octubre del 2016.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 publicada en el Registro Oficial en julio 4, 2011, la Superintendencia de Compañías inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2016-G-13-01865 el 29 de junio del 2016.

1.3 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

La Mutualista aporta la cantidad de US\$1.000.00, mientras que el Fideicomiso San Antonio Primera Etapa aporta los siguientes lotes de terreno de la Urbanización San Antonio, ubicada en el Kilómetro once y medio de la Avenida León Febres Cordero Rivadeneira, de la parroquia urbana satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas que se detallan a continuación:

- Manzana Dos del solar uno al solar dieciséis.
- Manzana Cuatro del solar uno al solar veinticuatro.
- Manzana Cinco del solar uno al solar siete.
- Manzana Seis del solar uno al solar tres.
- Manzana Once del solar dos al solar veintitrés.
- Manzana Doce del solar uno al solar cuarenta y seis.
- Manzana Trece del solar uno al solar cuarenta y seis.
- Manzana Catorce del solar uno al solar cuarenta y seis.
- Manzana Quince del solar uno al solar quince.

El Fideicomiso San Antonio Primera Etapa adquirió la propiedad de los inmuebles mediante aporte a título de Fideicomiso mercantil irrevocable del Macrolote ubicado en el

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Kilómetro once y medio de la vía Puntilla-Samborondón, en el predio rústico El Recreo, de la parroquia urbana el satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas, en el cual se desarrolla la Urbanización San Antonio.

Dicho aporte a título del Fideicomiso mercantil irrevocable fue realizado por la Mutualista a favor del Fideicomiso San Antonio Primera Etapa, mediante escritura pública otorgado ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, el 6 de octubre de 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Daule el 23 de octubre de 2008.

Es preciso indicar que con fecha 30 de Noviembre del 2017 se registra la liquidación del Fideicomiso San Antonio Primera Etapa.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto.
- Suscribir en representación del Fideicomiso, los Convenios de Adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso;
- Suscribir con el Gerente del Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujeta 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, Fiscalizador y Comercializador 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 Prominentes Compradores. 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,
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido:
 - Las especificaciones del Proyecto.
 - Se cuente con los inmuebles Individualizados dentro del patrimonio autónomo; y,
 - Se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a celebrar con los Prominentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bolar las condiciones señalados por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos de los necesarios poro que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Prominentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a lo firmo de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes y más los créditos que obtengo el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de Promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que lo 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 lo Fiduciario declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio La Fiduciaria, en representación del Fideicomiso, no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros prominentes compradores.

Al respecto, se aclara que cualquier publicidad o propagando que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstos en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público o errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresar y en formo destocada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Sin perjuicio de la responsabilidad de la Fiduciaria como administradora y representante legal del Fideicomiso, será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente de Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Prominentes Compradores y Terceros, por todos los daños y perjuicios que llegues o producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Prominentes Compradores de bienes del Proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, uno vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los Prominentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Prominentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.
- Abrir 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.
- Siempre y cuando la legislación no lo impida, invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarios vigentes sobre la materia.
- 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 a través del Gerente del Proyecto. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que éste 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.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octavo del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y al Comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Transferir o los promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, o prorrata del monto transferido al Fideicomiso;
 - Transferir a los beneficiarios los inmuebles y el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados para lo constitución, cumplimiento de Instrucciones fiduciarios y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas;
 - Iniciar y culminar los 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;
 - 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 autorizo lo Junta del Fideicomiso, ser efectuada o 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 ninguno 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, 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.

- 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 lo construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Verificar o 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 o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por lo 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 Fiduciario informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que éste tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promeso de compraventa serán aceptados y registradas por la Fiduciaria si cuenta con lo autorización previo del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o lo Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventas, dar por terminados tales contratos en la forma establecido en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesa de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en los condiciones que fije la Junta del Fideicomiso,

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 definitivo del proyecto.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron o la firma de las Promesa de Compraventa, 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 aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron o la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e Inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarios para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, o menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para lo transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta del Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesa de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, a prorrata de sus derechos fiduciarios calculados en relación a los aportes que cada uno hubiere realizado al patrimonio autónomo, 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 permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas la obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuyo restitución correspondo 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.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título beneficiario, o prorrata de sus derechos Fiduciarios, cualquier 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 permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los prominentes compradores 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 para 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 transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los prominentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso o fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del Punto de Equilibrio, los recursos provenientes de préstamos o créditos solo podrán ser destinados al pago de los mismos.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previo autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que éste determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defino 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 algún manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el periodo 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.5 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, la Administración del Fideicomiso decidió continuar con sus actividades implementando la modalidad de teletrabajo, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de febrero del 2020 de la Administración de la Fiduciaria y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

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 2019 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 2019 y 2018 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no 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)

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
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
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	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.

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento"

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

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

2.4 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 equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son 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 “pasivo financiero 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 2019, el Fideicomiso mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros a costo amortizado”. Las

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones 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

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte 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 transacción, 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 integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registro los instrumentos financieros 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. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales menores a 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, reconociendo los ingresos por intereses sobre la base del devengado en el rubro “Intereses y rendimientos financieros”. No existen costos de transacciones

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

significativos incurridos al momento de su adquisición. Si el Fideicomiso vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificará como disponible para la venta.

(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 objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen 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), la Compañía 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 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha registrado el deterioro por pérdidas crediticias.

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.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 de la Compañía 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. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Inventarios disponibles para la venta

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los bienes en las condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

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 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.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.10 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye 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 del 2019 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 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.12 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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 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.

2.13 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 valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden a inversiones certificados de depósito en Mutualista Pichincha; clasificadas como mantenidas hasta su vencimiento que devengan intereses a tasas fijas

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimiento son corrientes y a la naturaleza de estos activos.

La Fiduciaria coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Fiduciaria es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas

(ii) 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".

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA-	AAA-
Mutualista Pichincha	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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2018 el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo financiero medido al costo		
Bancos	521.858	614.314
Activo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por cobrar	60.176	145.049
Total activos financieros	<u>582.034</u>	<u>759.363</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por pagar		77.724
Total pasivos financieros	<u>-</u>	<u>77.724</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	265.497	314.314
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (1)	256.361	300.000
	<u>521.858</u>	<u>614.314</u>

- (1) Corresponde a una póliza de inversión mantenida en la Mutualista Pichincha que generan un interés anual y con tasas de interés entre 5,30% cuyo vencimiento es hasta 63 días.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes	<u>60.176</u>	<u>145.049</u>

Corresponde a la cuenta por cobrar a Gamboa Romero Miriam Annabell US\$59.439 por concepto de inmueble Mz 13 Villa 15.

8. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto San Antonio Tercera Etapa	<u>155.972</u>	<u>2.672.896</u>

Corresponden a 6 villas, las cuales están conformadas de la siguiente manera: 3 vinculadas, 1 reservada y 2 libres. (2018: 81 villas).

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos Provisionados (1)	83.637	306.866
Cuentas por pagar Construcciones Anmaver S.A.	-	152.989
Fondos de Garantía	-	5.637
Otros	1.566	1.566
	<u>85.203</u>	<u>467.058</u>

(1) Corresponde a la provisión de los costos de la construcción de los inmuebles, los mismos que se irán liquidando a medida que se vayan receiptando las facturas

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 pagar

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	129	1.799
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	497	563
Impuesto a la renta por pagar	<u>150.036</u>	<u>203.605</u>
	<u>150.662</u>	<u>205.967</u>

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuestos	599.388	813.831
Más: Gastos no deducibles	1.652	602
Base Imponible total	<u>601.040</u>	<u>814.433</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>150.260</u>	<u>203.608</u>

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2018: 25%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2019 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado, se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

(e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

“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

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

FIDEICOMISO SAN ANTONIO TERCERA ETAPA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto San Antonio Tercera Etapa	<u>3.058.005</u>	<u>5.403.049</u>

Corresponde principalmente a las ventas de lotes del proyecto inmobiliario.

(b) Pasivos de Contratos

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes promitentes (1)	47.696	761.027
Comercializadora	2.735	52.128
Devolución de valores	7.142	2.342
Depositos por identificar	-	3.092
	<u>57.573</u>	<u>818.589</u>

(1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$1.000 correspondiente a aportes en efectivo, y US\$2.310.311 al inmueble aportado al Fideicomiso, neto de resultados acumulados.

13. EVENTO SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 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.