

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019, con el informe de los auditores independientes.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019, con el informe de los auditores independientes.

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Constituyentes y Beneficiarios:
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Opinión con Salvedad

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Fideicomiso Balcón de la Cuenca (un negocio fiduciario) que comprenden el estado de situación financiera al y por el año que terminó al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección “Fundamentos de la Opinión con Salvedad”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Balcón de la Cuenca al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, oficios y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Fundamentos de la Opinión con Salvedad

- Al 31 de diciembre de 2019, no obtuvimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación emitida al Constituyente Edgar Machado Paladines, debido a que el Constituyente no ha efectuado los aportes correspondientes al Fideicomiso derivando en el inicio de una acción legal por parte de Mutualista Pichincha por dicho tema.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedad.

Énfasis en Dos Asuntos

- Como se explica ampliamente en la nota 2(a), los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas contables y disposiciones de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el Consejo Nacional de Valores, actualmente denominado Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, las cuales constituyen una base contable y difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta base de preparación fue adoptada para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por esta razón, los estados financieros pueden no ser apropiados para otros propósitos.

- Dirigimos la atención a la nota 2 (c) a los estados financieros, en la cual se describe que el Fideicomiso incurrió en una pérdida neta por US\$19.472 y pérdidas acumuladas por US\$700.589. La capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha depende del apoyo financiero de los Beneficiarios y/o Constituyentes hasta proceder con la liquidación del Fideicomiso, toda vez que ha cumplido el objeto social para el cual fue creado.

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información que incluye el "Informe de Rendición de Cuentas", pero no incluye los estados financieros y nuestro correspondiente informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error significativo. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error significativo en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidad de la Administración y de los Responsables del Gobierno del Fideicomiso en Relación con los Estados Financieros

Los Administradores del Fideicomiso son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros adjuntos, los administradores son responsables de evaluar la capacidad del fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar el fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista. Los encargados del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso Balcón de la Cuenca.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca 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 contiene 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 siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan 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.

También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuestas a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la evasión de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestra opinión. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso no continúe como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de las relaciones y demás asuntos de las que se pueda expresar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia, así como de conformidad con el párrafo no numerado a continuación del numeral 3 del Artículo 5, Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, presentamos una certificación juramentada del equipo de auditoría participante y del suscriptor del informe de no estar inmersos en las inhabilidades establecidas en el Artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Informe Sobre Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera:

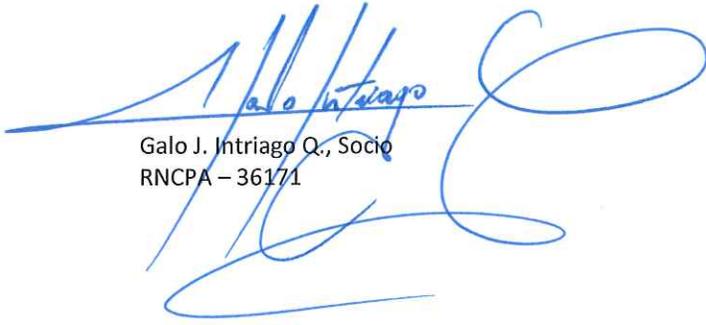
- Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley.
- Evaluación y recomendaciones sobre el control interno.
- Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de Fideicomiso Balcón de la Cuenca al 31 de diciembre de 2019.
- Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley.
- Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.
- Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

Nuestras opiniones al y por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 de conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, Libro II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, se emiten por separado.

Marzo 20, de 2020
Quito, Ecuador

SERVICIOS MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Galo Intriago'.

Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de situación financiera	Notas	2019	2018
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en bancos	7	32.732	39.287
Total activo corriente		32.732	39.287
Total activo		32.732	39.287
Pasivo			
Pasivo corriente			
Impuestos corrientes	8	23	6
Total pasivo corriente		23	6
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	9	199.752	186.852
Cuentas por pagar comerciales	10	5.798	5.798
Total pasivo no corriente		205.550	192.650
Total pasivo		205.573	192.656
Patrimonio autónomo			
Aporte de los Constituyentes	11	527.748	527.748
Resultados acumulados	11	(700.589)	(681.117)
Total patrimonio		(172.841)	(153.369)
Total pasivo y patrimonio		32.732	39.287

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Resultados Integrales

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de resultados integrales	Notas	2019	2018
Gastos de administración	12	(6.816)	(5.888)
Gasto financiero		(8.970)	(18.285)
Otros gastos		(3.686)	(5.971)
Otros ingresos		-	6.328
Pérdida del ejercicio		(19.472)	(23.816)

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Fondo patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2018	307.129	(657.301)	(350.172)
Aportes del Constituyente	220.619	-	220.619
Pérdida del año	-	(23.816)	(23.816)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	527.748	(681.117)	(153.369)
Pérdida del año	-	(19.472)	(19.472)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	527.748	(700.589)	(172.841)

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de los estados financieros.

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Estado de Flujo de Efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de flujos de efectivo	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Efectivo pagado a proveedores	(19.455)	(23.822)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(19.455)	(23.822)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes de los Constituyentes	-	220.619
Obligaciones financieras	12.900	(202.327)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	12.900	18.292
Variación neta de bancos	(6.555)	(5.530)
Efectivo en bancos al inicio del año	39.287	44.817
Efectivo en bancos al final del año	32.732	39.287

Yaharia Recalde
Fiducia S. A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles
En calidad de Apoderada de
Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Paola Manosalvas
Contadora

Las notas en las páginas 5 a 28 son parte integral de los estados financieros.

1. Entidad que Reporta

El Fideicomiso Balcón de la Cuenca es administrado por Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 18 de noviembre de 2002. Los Constituyentes del Fideicomiso son Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha como Constituyente y el Ing. Edgar Machado Paladines como Constituyente Propietario.

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el lote de terreno ubicado en la calle Cuenca, entre Manabí y Galápagos, Parroquia Santa Bárbara del cantón Quito; que corresponde a la construcción de veinte y siete departamentos y la restauración de seis departamentos en el inmueble, con un área aproximada de 2.344 metros cuadrados, con el dinero aportado por la Mutualista Pichincha, el dinero entregado por los promitentes compradores mandantes y subsidiariamente con el dinero obtenido de los créditos que otorgue la Mutualista a favor del Fideicomiso.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no se ha podido ingresar al Municipio los Planos Modificatorios para su aprobación, por cuanto no se tiene las autorizaciones necesarias de todos los condominios.

Instrucciones de la Fiduciaria

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones:

- i. Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, el inmueble transferido a éste por el Constituyente Propietario y el dinero transferido al Fideicomiso por la Mutualista.
- ii. Celebrar con los promitentes compradores – mandantes designados por la Junta del Fideicomiso y bajo las condiciones señaladas por ella, contratos de promesa de compraventa sobre las alícuotas que corresponderán a departamentos terminados e individualizados dentro del proyecto. La Fiduciaria, en la calidad que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya.
- iii. Celebrar con los promitentes compradores - mandantes a contratos de mandato por medio de los cuales tales promitentes compradores – mandantes faculden al fideicomiso contratar por cuenta de los promitentes compradores – mandantes, a precio fijo, la construcción y/o restauración del departamento, cuyas alícuotas fueron objeto de las promesas de compraventa, y las áreas comunales que correspondan a tales bienes. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece celebrará tantos mandatos de construcción cuantos le instruya la Junta del Fideicomiso.
- iv. Recibir de los promitentes compradores – mandantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa y mandatos de construcción.
- v. Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instrucciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.

- vi. Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta de Fideicomiso. Estos gastos, hasta que alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos por la Mutualista y, de ninguna manera, con los recursos transferidos por los promitentes compradores – mandantes.
- vii. Determinar y certificar si se ha cumplido o no con el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
 - a. *En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, no se ha cumplido el punto de equilibrio, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:*
 - Restituir a los promitentes compradores – mandantes el dinero transferido al Fideicomiso por concepto de promesas de compraventa y de los mandatos de construcción, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
 - Restituir al constituyente propietario el inmueble que transfirió al fideicomiso.
 - Restituir a la Mutualista el dinero que ésta transfirió al Fideicomiso, o el remanente de él en caso de que se hayan hecho los gastos preliminares o se hayan debido pagar con esos recursos, otros gastos del Fideicomiso o los honorarios de la Fiduciaria.
 - Restituir al constituyente propietario los planos, maquetas, estudios, diseños, cálculos relacionados al proyecto. En caso de que existieren bienes que no pueden ser divididos y cuya devolución corresponda a los dos promotores, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los dos promotores.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.
 - b. *En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:*
 - Contratar al gerente del proyecto, fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requerirán para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido de conformidad con lo estipulado en el numeral 16.1 de la cláusula décima sexta del presente instrumento. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá ser efectuada a través del gerente del proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.
 - Entregar previo visto bueno del fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja, aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; y; previo visto bueno de la Fiduciaria y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso, los fondos suficientes para hacerlo.

- En caso de que no existan dentro del Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, la Fiduciaria deberá contratar por cuenta del Fideicomiso créditos con la Mutualista.
- En caso de que sea necesario y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, hipoteque a favor de la Mutualista el inmueble, o una vez obtenida la declaratoria de propiedad horizontal, los departamentos que conformarán el proyecto, en garantía de las obligaciones que el Fideicomiso adquirirá.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Verificar a través del fiscalizador, que los fondos entregados al gerente del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por éste con las facturas y recibos 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 estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones que los promitentes compradores – mandantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa y del mandato de construcción. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores – mandantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa y/o en el mandato de construcción, de por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebre en su reemplazo nuevas promesas de compraventa y mandatos de construcción, con las personas y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscriba con el constructor y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de entrega definitiva del proyecto.
- Celebre con los promitentes compradores – mandantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, una escritura de compraventa de la alícuota prometida en venta; y, a través del gerente de proyecto haga la entrega recepción de la construcción encargada a través del mandato de construcción.

La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los promitentes compradores mandantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa y mandatos de construcción y se haya aprobado la declaratoria de propiedad horizontal. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los impuestos que generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores – mandantes, con excepción en caso de haberlo, del impuesto de plusvalía, que será pagado por el Fideicomiso, de los fondos con los que cuente. A falta de fondos, con los que se obtengan de los créditos que otorgará la Mutualista a favor del Fideicomiso.

- Pague los créditos que la Mutualista haya otorgado a favor del Fideicomiso. En caso de no existir recursos dentro del Fideicomiso para el pago, el Fideicomiso podrá hacerlo mediante una dación en pago de los bienes que no hayan sido comprometidos a favor de los promitentes compradores – mandantes, hasta la total cancelación de las obligaciones. El precio de los inmuebles a ser entregados en dación en pago será el del avalúo que realice un perito contratado por la Fiduciaria para tal fin.
 - Transfiera, a título de restitución fiduciaria, a favor de los promotores cualquier remanente que hubiera dentro del Fideicomiso, netos de impuestos, honorarios de la Fiduciaria, gastos y pasivos asumidos por el Fideicomiso. La transferencia, que será en dinero o en bienes, se hará en un 55% a favor de la Mutualista y en un 45% a favor del Constituyente Propietario. La transferencia será realizada cuando se hayan cumplido todas las obligaciones con los promitentes compradores, mandante y con terceros. En caso de que uno o más de los promotores hubieren cedido sus derechos fiduciarios a percibir el remanente en los porcentajes señalados, la transferencia del remanente será realizada a favor del cesionario de tales derechos.
- viii. Celebre todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objetivo e instrucciones del Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Punto de Equilibrio

Se entiende por punto de equilibrio al conjunto de condiciones técnicas y legales que cumplidas; facultan a la Fiduciaria, en calidad de representante legal del Fideicomiso, dar inicio al proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio, deberán haberse cumplido el punto de equilibrio técnico y legal.

Punto de Equilibrio Técnico

Se entenderá cumplido cuando: (i) El Distrito Metropolitano de Quito haya aprobado el anteproyecto y establecido los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, retiros, etc.; (ii) La Junta del Fideicomiso haya aprobado el presupuesto y entregado a la Fiduciaria el diagrama de actividades o flujo de caja del proyecto, por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones, etc, y, (iii) se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria.

Punto de Equilibrio Legal

Se entenderá por cumplido cuando: (i) se haya perfeccionado la transferencia de dominio del inmueble a favor del Fideicomiso; (ii) El Municipio de Distrito Metropolitano de Quito, haya aprobado los planos del proyecto; y, (iii) se hayan otorgado los permisos de construcción.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y sobre la base de normas contables y disposiciones de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y el Consejo Nacional de Valores, actualmente denominado Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; las cuales constituyen una base contable que difiere de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". Esta base de preparación fue adoptada para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por esta razón los estados financieros pueden no ser apropiados para otro propósito.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

	Norma	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Nuevas normas:		
NIIF 17 - Contrato de Seguros	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permite a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros	1 de enero de 2021

Norma		Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones		
Modificación a la NIIF 3	Definición de un negocio	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero de 2020
Modificación a la NIC 1 y NIC 8	Presentación de estados financieros y políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables	1 de enero de 2020
Marco Conceptual	Modificaciones al Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera	1 de enero de 2020
Modificación a la NIIF 10 y NIC 18	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocios conjuntos	1 de enero de 2020

La Administración estima que la adopción de estas nuevas normas, mejoras enmiendas e interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

- En relación a la NIIF 16 – Arrendamientos, la norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. Como resultado de los análisis efectuados por la Administración, los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan efecto alguno por la adopción de NIIF 16; debido que a la fecha el Fideicomiso no mantiene vigentes ni ha celebrado nuevos contratos de arrendamiento.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Base de Contabilización de Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, la que supone que el Fideicomiso podrá realizar sus activos y cancelar sus pasivos en el curso normal de negocios. Al 31 de diciembre de 2019, los estados financieros del Fideicomiso reportan una pérdida neta por US\$19.472 y pérdidas acumuladas por US\$700.589. La capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha depende del apoyo financiero de los Beneficiarios y/o Constituyentes a fin de poder mejorar la posición financiera del Fideicomiso.

d) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional del Fideicomiso y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. El Fideicomiso ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control del Fideicomiso.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (f) - Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicables en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros

Reconocimiento y Medición

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Activos Financieros Clasificados a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral (VRCCORI)

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otros resultados integrales son medidos a valor razonable con cambio en resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR), a menos que el Fideicomiso designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCCORI), en su reconocimiento inicial.
- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados (VRCCR), si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes.
- Los activos financieros designados como valor razonable con cambio en resultados (VRCCR) son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

Deterioro de Activos Financieros

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. El Fideicomiso siempre reconoce la pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la pérdida crediticia esperada durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales del Fideicomiso.

Definición de Incumplimiento

El Fideicomiso considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo al Fideicomiso, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Fideicomiso).

Política de Castigos

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Fideicomiso en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligada a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultados integrales, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

ii. Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Clasificación como Deuda o Patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Pasivos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica NIIF 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a valor razonable con cambios en resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o

- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que el Fideicomiso gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; mantenidos para negociar; o
- designados a valor razonable con cambios en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

b) Efectivo en Bancos

El efectivo en bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

c) Cuentas por Cobrar Comerciales

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar comerciales se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a largo plazo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar se componen de clientes, otras cuentas por cobrar y compañías relacionadas.

Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción y las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados.

d) Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros del Fideicomiso, excluyendo impuestos diferido activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

e) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales el Fideicomiso constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

f) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles en la medida en que resulten probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria) en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

g) Patrimonio Autónomo

Incluye los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes que serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y los resultados que se genere una vez cumplido su objetivo por el cual fue constituido.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan al Fideicomiso y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genere el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

El Fideicomiso reconoce el ingreso por la venta de bienes inmuebles una vez que se perfeccione la transferencia de la titularidad legal a los compradores, es decir cuando se firmen las respectivas escrituras de compra – venta y sean inscritos en el registro de la propiedad.

i) Reconocimiento de Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Inversión en Proyecto Inmobiliario – Inventario de Construcción

El inventario en construcción es presentado al costo de adquisición o al valor neto de realización, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado de todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

k) Activos Disponibles para la Venta

Los activos corrientes disponibles para la venta se registran al menor valor entre el costo o valor razonable de los mismos menos los costos de ventas asociados y corresponden a aquellos activos cuyo valor en libros es recuperable a través de una operación de venta. Incluyen los costos de locales comerciales y de un terreno comprometido para la venta.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables del Fideicomiso requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados del Fideicomiso constituyen las cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones del Fideicomiso. El Fideicomiso posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones el Fideicomiso está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición del Fideicomiso a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

El Fideicomiso es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo del Fideicomiso.

Las políticas de administración de riesgos del Fideicomiso son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por el Fideicomiso, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo del Fideicomiso a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. El Fideicomiso, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta el Fideicomiso.

a. Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Activos financieros		
Efectivo en bancos	32.732	39.287
Total	32.732	39.287

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso mantenía efectivo en bancos por US\$32.732 al 31 de diciembre de 2019 (US\$39.287 al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichicha, cuya calificación de riesgo es AA, otorgada por Class International Rating y en Produbanco, cuya calificación de riesgo es AAA-, otorgada por PCR Pacific S. A. y Bank Watch Ratings S. A.

b. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administradora para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

Con el propósito de cumplir altos niveles de liquidez, la Administración mantiene y monitorea una proyección de fondos de 30 días en los que se incluyen los niveles de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar a clientes y las salidas de efectivo esperadas para proveedores y otras cuentas por pagar.

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Indicador	2019	2018
Activo corriente	32.732	39.287
Pasivo corriente	23	6
Índice de liquidez	1.423	6.548

c. Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento del Fideicomiso como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento del Fideicomiso considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

Administración de Capital

El objetivo del Fideicomiso respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los constituyentes y beneficiarios y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Indicador	2019	2018
Total patrimonio	(172.841)	(153.369)
Total activo	32.732	39.287
Índice - ratio de capital sobre activos	(5,28)	(3,90)

7. Efectivo en Bancos

Un resumen del efectivo en bancos es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Efectivo en bancos	32.732	39.287
Total	32.732	39.287

8. Impuestos Corrientes

Un resumen de los impuestos corrientes es como sigue:

Cuentas	2019	2018
Pasivo por:		
Retenciones en la fuente	23	6
Total	23	6

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

A partir del año 2011, según reforma introducida por el Código de la Producción, Comercio e Inversiones, los fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta. Los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales ni operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta; sin embargo, deberán presentar una declaración informativa anual en la que se debe incluir el estado de situación del Fideicomiso. De conformidad con la Administración de la Fiduciaria, el Fideicomiso genera actividades mercantiles o comerciales; en consecuencia, está sujeto al pago de impuesto a la renta.

Reforma Tributaria

El 31 de diciembre de 2019, fue publicada la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria a través del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas tributarias son las siguientes:

a) Impuesto a la Renta

Se exonera del Impuesto a la Renta por cinco años incluyendo las inversiones nuevas y productivas en los siguientes sectores productivos: servicios de infraestructura, servicios educativos y servicios culturales y artísticos.

Dividendos

Se grava la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador. Las empresas que distribuyen dividendos retendrán el 25% sobre el ingreso gravado. 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 punto anterior.

Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.

Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la tarifa del 35% sobre el ingreso gravado.

Jubilación Patronal y Desahucio

Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:

- a. La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa;
- b. Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en la administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Deducciones

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se establece un 100% de deducción adicional en gastos de publicidad a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos calificados por el ente rector.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales se podrán deducir hasta un 150% de conformidad con las condiciones establecidas en el Reglamento de aplicación.
- Se elimina la obligación de determinar y cancelar el anticipo de Impuesto a la Renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

b) Impuesto al Valor Agregado

- Se grava con tarifa 12% del IVA la importación de servicios digitales y los pagos por servicios digitales de entrega de bienes muebles de naturaleza corporal, el IVA se aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor agregado a los siguientes:
 - Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas.
 - Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp).
 - Papel periódico.
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

c) Impuesto a los Consumos Especiales

- Se modifica el margen mínimo de comercialización del 25% al 30%.
- Se grava con este impuesto a las bebidas con contenido de azúcar menor o igual a 25 gramos por litro de bebida, las bebidas energizantes, los servicios de telefonía móvil, que comercialicen únicamente voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluyendo la modalidad de prepago; y. las fundas plásticas.
- Se incluyen ciertas exoneraciones y se modifican las tarifas para ciertos bienes gravados con este impuesto.

d) Impuesto a la Salida de Divisas

Se incluye como exento el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición. No se aplica esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propietaria, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

e) Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En adelante	0,20%

Esta contribución será pagada con base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único. En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018 y no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible. Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el Servicio de Rentas Internas.

9. Obligaciones Financieras

Un resumen de los impuestos corrientes es como sigue:

Fideicomiso Balcón de la Cuenca

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Cuentas		2019	2018
Capital	(1)	89.170	89.170
Intereses	(1)	110.582	97.682
		199.752	186.852

(1) Corresponde a préstamos otorgados por parte de Mutualista Pichincha.

10. Cuentas por Pagar Comerciales

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales es como sigue:

Cuentas		2019	2018
5% Fiel cumplimiento contrato		3.624	3.624
3% Fondo de garantía		2.174	2.174
		5.798	5.798

11. Patrimonio

Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por los bienes transferidos a título de Fideicomiso Mercantil.

Resultados Acumulados

El resultado acumulado está a disposición de los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso, y puede ser distribuido a los mismos.

12. Gastos de Administración

Un resumen de los gastos de administración es como sigue:

Cuentas		2019	2018
Comisiones por administración		4.032	4.032
Gastos legales		1.244	-
Honorarios profesionales		997	1.523
Impuestos, tasas y contribuciones		314	319
Suministros y materiales		229	14
Total		6.816	5.888

14. Cumplimientos Regulatorios

De conformidad con el Artículo 6 y el Artículo 15 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIX, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, a continuación, se detallan los cumplimientos realizados por la Administración del Fideicomiso:

Regulación	Cumplimiento
Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso.	Cumplida
Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato.	Cumplida
Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.	De acuerdo a los procedimientos de auditoría realizados, no se han presentado hechos o situaciones que impidan el desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y o terminación del mismo.

15. Hechos Ocurredos Después del Período sobre el que se Informa

Ante la inminente amenaza de la pandemia global de COVID-19 y en busca de minimizar los efectos de su propagación, los países del mundo han adoptado una serie de políticas que están afectando significativamente a la economía debido a la interrupción de las actividades productivas y de comercio local e internacional; y sus efectos en las cadenas de abastecimiento de los diferentes sectores económicos. Como consecuencia, también se ha producido una volatilidad significativa en los mercados financieros, de materias primas y divisas en todo el mundo.

Con el propósito de contener la propagación de COVID-19 en el Ecuador, las autoridades gubernamentales locales han dispuesto medidas excepcionales de restricción a la movilidad cuyo mayor impacto es la reducción generalizada de la actividad productiva, económica y comercial.

Como medidas complementarias y compensatorias al impacto económico local, las autoridades del gobierno ecuatoriano han emitido disposiciones que flexibilizan ciertas regulaciones de los organismos de control; disposiciones sobre el sector financiero público y privado con enfoque en el diferimiento extraordinario de obligaciones crediticias y la reestructuración de deudas; además de la asignación de presupuesto para el otorgamiento de créditos personales y empresariales a través de banca pública y el bono de contingencia a través del Ministerio de Inclusión Económica y Social dirigido a personas con ingresos inferiores al salario básico unificado.

Con fecha 27 de marzo de 2020 el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 1021 que contiene las normas para el diferimiento, sin interés, del pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 y del IVA de los meses de marzo, abril y mayo de 2020, que debía pagarse en abril, mayo y junio, respectivamente. El Decreto crea también un régimen de “auto retención” de impuesto a la renta en virtud del cual obliga a ciertos contribuyentes a practicar, de forma mensual, una “auto retención” en la fuente sobre los ingresos gravados que obtienen dentro del respectivo mes. Los valores retenidos constituyen crédito tributario del impuesto a la renta del propio contribuyente que practica la retención y deben ser declarados y pagados al Servicio de Rentas Internas (“SRI”) dentro del mes siguiente.

Desde el 31 de diciembre de 2019 hasta el 20 de marzo de 2020, fecha de autorización para la publicación de estos estados financieros, la Administración del Fideicomiso no ha considerado registrar efecto alguno en los estados financieros como consecuencia del efecto coronavirus. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

* * * * *