INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Administradores del Fideicomiso Estancias de la Armenia III:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Estancias de la Armenia III 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

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con los requerimientos de ética aplicables. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

- Tal como se explica en la Nota 3.13, los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2018, han sido reexpresados en atención a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores; con el objeto de modificar principalmente registros relacionados a gastos por comisiones en ventas y activos de contratos de comercialización; asegurando de esta forma, la comparabilidad de los estados financieros del período finalizado el 31 de diciembre de 2019. Producto de esta reexpresión, es importante también señalar, que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2018, difieren de aquellos reportados a organismos de control. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

- Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se revela en la Nota 21, en el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del covid-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incremente su déficit fiscal, afronte un decrecimiento económico general; y la consiguiente disminución de las actividades de las empresas en el país.

  El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

A la fecha de emisión del presente informe de auditoría, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando que sus cifras pueden modificarse de forma adversa para períodos posteriores.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la administración como 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, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal, y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, 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 NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.
Las incorrecciones 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 NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.

- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoria obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Estancias de la Armenia III por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha 30 de abril del 2019.

Informe sobre otros requerimientos legales regulatorios

- El contenido adicional al informe de auditoría externa solicitado según el Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Art. 15 de la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación de Mercado de Valores; por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, se emitirá por separado.

- De acuerdo a disposiciones legales vigentes en el país, nuestro informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 se emitirá por separado, dentro del plazo establecido por la Autoridad Tributaria.

Quito, Junio 29, 2020
Registro No. 555

Jorge Calupiña
Licencia No. 28525

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2019	2018 Reexpresado (1)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	6	567.896	407.275
Cuentas por cobrar comerciales	7	370.586	243.172
Otras cuentas por cobrar		2.558	3.682
Inventarios en construcción	8	-	1.434.950
Inventario de inmuebles	9	3.514.305	3.429.939
Activos del contrato	11	341.527	355.126
Total activos corrientes		4.796.872	5.874.144
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos por impuestos diferidos	10.3	-	3.978
Total activos no corrientes		-	3.978
TOTAL		4.796.872	5.878.122
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales			160
Otras cuentas por pagar		28.743	105.364
Obligaciones financieras corrientes	12	-	842.529
Pasivos por impuestos corrientes	10	373.017	24.342
Pasivos del contrato	13	-	246.687
Total pasivos corrientes		401.760	1.219.082
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones financieras no corrientes	14	-	1.549.996
Ingresos diferidos no corrientes	15	646.150	810.001
Total pasivos no corrientes		646.150	2.359.997
PATRIMONIO:			
Aportes	16	2.655.542	2.267.185
Resultados acumulados		1.093.420	31.858
Total patrimonio		3.748.962	2.299.043
TOTAL		4.796.872	5.878.122

(1) Cifras reexpresadas por la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores". Ver Nota 3.13

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora General

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2019	2018 Reexpresado (1)
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	17	5.653.921	718.579
COSTO DE VENTAS	18	3.793.231	481.357
MARGEN BRUTO		1.860.690	237.222
OTROS INGRESOS			
Ingresos financieros		2.712	7.057
Penalizaciones por retiros		18.925	2.240
Otros		21.803	598
Total otros ingresos		43.440	9.895
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos administrativos		187.141	70.820
Gastos de ventas	19	279.793	80.523
Gastos financieros		3.551	3.027
Otros gastos		12.192	228
Total gastos de operación		482.677	154.598
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		1.421.453	92.519
Impuesto a la renta corriente	10	353.826	15.303
Impuesto a la renta diferido	10.3	3.978	5.797
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		1.063.649	71.419

(1) Cifras reexpresadas por la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores". Ver Nota 3.13

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora General

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

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

(Expresados en U.S. dólares)

	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1.697.215	(39.561)	1.657.654
Aportes	569.970	-	569.970
Resultado integral (reexpresado) ***(1)***	-	71.419	71.419
Saldos al 31 de diciembre del 2018 (reexpresados)	2.267.185	31.858	2.299.043
Aportes	1.200.000	-	1.200.000
Restituciones	(811.643)	-	(811.643)
Resultado integral	-	1.063.649	1.063.649
Ajustes		(2.087)	(2.087)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	2.655.542	1.093.420	3.748.962

(1) Ver Nota 3.13.

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora General

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresados en U.S. dólares)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	5.362.656	-
Pagado a proveedores	(795.109)	(273.395)
Intereses pagados	(3.551)	(3.027)
Otros ingresos	43.440	9.895
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	4.607.436	(266.527)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Liquidación de activos financieros	-	549.981
Costos de construcción proyecto inmobiliario	(2.442.647)	(3.742.738)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(2.442.647)	(3.192.757)
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones financieras	(2.392.525)	2.392.525
Anticipos recibidos de clientes		622.772
Restituciones a constituyente	(811.643)	-
Aportes del constituyente	1.200.000	569.970
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(2.004.168)	3.585.267
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento neto durante el año	160.621	125.983
Saldos al comienzo del año	407.275	281.292
SALDOS AL FIN DEL AÑO	567.896	407.275

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora General

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Estancias de la Armenia III es un fideicomiso administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El fideicomiso fue constituido en la ciudad de Quito mediante escritura pública ante la Notaría Novena del Distrito Metropolitano de Quito el 5 de agosto del 2014. Los constituyentes del fideicomiso son la Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. y el Fideicomiso Mercantil Global; el cual a su vez es beneficiario del fideicomiso.

El fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas. El proyecto consiste en la construcción de un proyecto inmobiliario, a ser desarrollado sobre el inmueble, de acuerdo a las especificaciones que deberá definir y aprobar la Junta del Fideicomiso.

El proyecto inmobiliario se desarrolla sobre el lote de terreno No. 10 de la subdivisión denominada como rancho "7", ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha, que la Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. aporta al fideicomiso en el mismo acto, por un valor de US$877 mil.

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2014.3300 del 09 de septiembre del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.1.13.01378 el 03 de octubre del 2014.

2. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Según el contrato de Fideicomiso, 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 iniciales a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

- Suscribir, en representación del Fideicomiso, los convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso.

- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Comercializador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del 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 Promitentes 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, y una vez que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas 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 que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio.

  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 promitentes compradores.

  Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de defensa del Consumidor y su reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a 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 expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria.

  Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a 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 Promitentes Compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.

- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos 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 Promitentes 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.

- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo

igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.

- 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 reglamentarias 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 de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato.

- 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.

- Transferir a 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, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

- Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, el inmueble y cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que 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 autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio

solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los 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 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 calendario, 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 la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con El Fideicomiso de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.

- Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo 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 la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.

- Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.

- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto 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 a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.

- Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado 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 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 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 transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega 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 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 a favor del cual se realicen las mismas.

- Transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (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 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 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 transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega 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 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 a favor del cual se realicen las mismas.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.

- Vigilar y verificar en cada Junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio conforme los términos de este contrato, el estado del financiamiento • para cubrir el cien por ciento de los costos directos e indirectos del proyecto.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta 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 defina la Junta del Fideicomiso.

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

- Los demás contemplados en la ley y en el contrato de Fideicomiso.

Durante el año 2019, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

3. POLÍTICAS CONTABLES RELEVANTES

3.1 ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 ***Moneda funcional*** **-** La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas posteriormente. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en determinado momento, a cambio de bienes y servicios.

3.4 Efectivo y equivalentes - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.5 Activos financieros - El reconocimiento inicial es a valor razonable, excepto por cuentas por cobrar comerciales que se reconocen a su precio de transacción de acuerdo a lo establecido por NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican como activos financieros a costo amortizado. La clasificación depende de las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos, y el modelo de negocio del Fideicomiso, y se detalla como sigue:

Tipo de Activo	Valoración
Cuentas por cobrar comerciales	Costo amortizado
Otras cuentas por cobrar	Costo amortizado

Los activos financieros se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

3.5.1. Activos financieros a costo amortizado - Si el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales, y según las condiciones del contrato, se reciben flujos en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos de principal más intereses. Los intereses, deterioro y diferencias en cambio se registran en resultados.

3.5.2. Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de reconocimiento del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente, los flujos de efectivo por cobrar estimados (incluyendo comisiones, intereses recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero; con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

3.5.3. Deterioro de valor de Activos Financieros - Pérdida Crediticia Esperada - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados, son probados por deterioro de valor, al final de cada período sobre el cual se informa. Se aplica la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, desde el instante de reconocimiento inicial.

Las pérdidas crediticias esperadas provenientes de activos financieros a costo amortizado, se reconocen en resultados; mientras que se reconocen en otro resultado integral, las correcciones por pérdidas crediticias esperadas a los activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

El Fideicomiso mide sus pérdidas crediticias esperadas considerando la probabilidad de que ocurra un incumplimiento; y la estimación del valor de la pérdida, de darse el incumplimiento. El análisis se realiza en base a información razonable y sustentable

sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

La definición del valor de pérdidas crediticias esperadas se realiza aplicando las soluciones prácticas permitidas por la NIIF 9, considerando que las cuentas por cobrar comerciales no contienen un componente de financiamiento significativo de acuerdo a la NIIF 15. Dichas soluciones prácticas se aplican mediante la utilización de una matriz de provisiones.

3.5.4. Baja en cuenta de los activos financieros - El Fideicomiso dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

3.6 Inventarios - Son presentados al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción, o la venta.

3.7 Pasivos financieros - Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos, las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, y se detalla como sigue:

Tipo de Pasivo	Valoración
Cuentas por pagar comerciales	Costo amortizado
Otras cuentas por pagar	Costo amortizado
Obligaciones corrientes	Costo amortizado
Obligaciones no corrientes	Costo amortizado

Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

3.7.1. Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por pagar estimados (incluyendo comisiones, intereses pagados, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

3.7.2. Baja en cuentas de un pasivo financiero - El Fideicomiso dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones del Fideicomiso. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

3.8 Costos por préstamos - Son reconocidos directamente en resultados, excepto por los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos; que son sumados al costo de éstos, hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

3.9 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

3.9.1. ***Impuesto corriente*** - Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles.

3.9.2. ***Impuestos diferidos*** - 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 por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

3.10 ***Provisiones*** - Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

3.11 ***Reconocimiento de ingresos*** - El Fideicomiso reconoce los ingresos para representar la transferencia de control sobre los bienes o servicios ofrecidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Este principio básico se establece en un marco modelo de cinco pasos:

3.11.1. Identificar el (los) contrato (s) con un cliente.

El Fideicomiso contabiliza un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de la Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

a) Las partes del contrato han aprobado el contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
b) se pueden identificar los derechos de cada parte en relación con los bienes o servicios a transferir;
c) se pueden identificar las condiciones de pago para los bienes o servicios a transferir.
d) el contrato tiene fundamento comercial; y
e) es probable que la contraprestación a la que tiene derecho la entidad a cambio de los bienes o servicios sea cobrada.

3.11.2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.

Al comienzo del contrato, el Fideicomiso evalúa los bienes o servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identifica como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente (un bien o servicio; o una serie de bienes o servicios distintos que son sustancialmente iguales y que tienen el mismo esquema de transferencia al cliente).

El Fideicomiso reconoce los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo.

3.11.3. Determinar el precio de la transacción.

El precio de transacción corresponde al importe que el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes y/o servicios. La determinación, se lo realizará considerando las prácticas comerciales habituales.

3.11.4. Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño

En un contrato que cuenta con múltiples obligaciones de desempeño, se asigna el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño en el contrato, tomando como referencia a sus precios de venta independientes.

3.11.5. Reconocer los ingresos cuando (o como) la entidad cumple una obligación de desempeño.

El reconocimiento del ingreso se da a medida que se satisfaga las obligaciones de desempeño, ya sea a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

3.11.5.1 Reconocimiento en un momento determinado - Los indicadores que se pueden considerar para reconocer en un punto determinado pueden ser:

- La entidad tiene un derecho presente al pago del activo;
- el cliente tiene título legal sobre el activo;
- la entidad ha transferido la posesión física del activo;
- el cliente tiene los riesgos y recompensas importantes relacionados con la propiedad del activo; y
- el cliente ha aceptado el activo.

3.11.6. Activos del Contrato - Corresponden a transferencias de bienes o avances en prestación de servicios; antes de que el cliente pague la contraprestación o que sea exigible el cobro.

3.11.7. Pasivos del Contrato - Corresponden a contraprestaciones recibidas por parte de los clientes, antes que se haya satisfecho la o las obligaciones de desempeño.

3.12 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.13 Reexpresión de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017

En aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad 8, la corrección de los saldos iniciales del primer período comparativo (31 de diciembre de 2017) producto del ajuste por adopción de NIIF 15, no generaron un efecto en resultados acumulados. Al final del primer período comparativo (31 de diciembre de 2018), generaron un incremento de US$108 mil en el resultado del ejercicio, producto de la disminución de gastos de comercialización y su correspondiente reconocimiento como activos del contrato.

Los ajustes realizados en las cuentas específicas involucradas al 31 de diciembre de 2017, como saldo inicial del período comparativo informado, se detallan como sigue:

	2017	Débito	Crédito	2017 Reexpresado
En el Balance General				
Activos del contrato	-	154.920	-	154.920
Pasivos del contrato	-	-	154.920	154.920

Los ajustes realizados en las cuentas específicas involucradas al 31 de diciembre de 2018, como saldo final del período comparativo informado, se detallan como sigue:

	2018	Débito	Crédito	2018 Reexpresado
En el Balance General				
Activos del contrato	-	200.206	-	200.206
(+) Ajuste al 31 de diciembre del 2017	-	154.920	-	154.920
				355.126
Activos por impuestos diferidos	13.698		9.720	3.978
Pasivos del contrato	-	-	91.767	91.767
(+) Ajuste al 31 de diciembre del 2017	-	-	154.920	154.920
				246.687
Pasivos por impuestos corrientes	9.039		15.303	24.342
Resultados acumulados	(51.558)	25.023	108.439	31.858
En el Estado de Resultados				
Gastos de ventas	188.962	-	108.439	80.523
Gasto impuesto a la renta corriente		15.303		15.303
Ingreso impuesto a la renta diferido	(3.923)	9.720		5.797

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración del Fideicomiso ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1. ***Impuesto a la renta diferido*** - El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos, considerando que ciertas diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro. Para la consideración de activos por impuestos diferidos, el Fideicomiso adicionalmente se ha basado en las disposiciones legales

vigentes, relativas al reconocimiento de deducciones futuras por parte de la autoridad tributaria, estipuladas en la reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a lo establecido en las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Registro Oficial Suplemento 150 del 29 de diciembre de 2018; la tarifa de Impuesto a la Renta en la que se liquidarán las diferencias temporales en el futuro, es de 25%; por tanto, el impuesto a la renta diferido ha sido calculado con dicha tasa.

4.2. Matriz de provisiones para pérdida crediticia esperada - El Fideicomiso ha utilizado su experiencia de pérdidas crediticias histórica, ajustada en base a la información observable actual y su pronóstico de condiciones futuras; para definir una matriz de provisiones, que especifica tasas de provisiones dependiendo del número de días que una cuenta comercial por cobrar está en mora.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), 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 de la misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

5.1. Riesgo de Mercado

5.1.1. Riesgo de Tipo de Cambio - Las principales actividades del Fideicomiso, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.

5.1.2. Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones - El Fideicomiso está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los valores de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada; basada en el monitoreo a las entidades emisoras de los instrumentos financieros previo a la adquisición de los mismos, así como el seguimiento constante y valuación realizada por la Administración luego de realizada la inversión. En caso de que las condiciones ofrecidas por los emisores no sean favorables para el Fideicomiso, no se realizan inversiones.

5.1.3. Riesgo en las Tasas de Interés - Los ingresos y los flujos de caja operativos del Fideicomiso son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. El Fideicomiso no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses, cuando los ha contratado, son en su mayoría fijas.

5.2. Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso minimiza en lo posible los riesgos por este concepto, basada en el cobro anticipado de sus ventas.

5.3. ***Riesgo de liquidez -*** El Fideicomiso es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. El Fideicomiso maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas de efectivo, administrando sobregiros bancarios en caso de necesitarlos, y monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un detalle de efectivo y equivalentes es como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Caja	300	300
Bancos	567.596	406.975
Total	567.896	407.275

El efectivo y sus equivalentes no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por el fideicomiso.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a las cuentas por cobrar a promitentes compradores, las mismas que se generan por la firma de escrituras de compraventa por un valor de US$370.586 y US$243.172 respectivamente.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Un detalle de inventarios en construcción como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Terreno ***(1)***	-	458.842
Costos directos	-	923.172
Costos indirectos	-	52.936
Total	-	1.434.950

(1) La Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., transfirió el lote de terreno No. 10 de la subdivisión denominada Rancho "7" situado en el sector Cornejo Alto, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha. Superficie total y aproximada: 16.792,11 m2. Sobre dicho inmueble se ha desarrollado el proyecto inmobiliario.

Los inventarios en construcción no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas por el fideicomiso.

9. INVENTARIO DE INMUEBLES

Un detalle de inventario de inmuebles es como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Departamentos	3.291.461	3.212.795
Estacionamientos	222.844	217.144
Total	3.514.305	3.429.939

El inventario de inmuebles no se encuentra comprometido en garantía por obligaciones contraídas por el fideicomiso.

10. IMPUESTOS

10.1. Pasivos por impuestos corrientes - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018 Reexpresado
	(en U.S. dólares)	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	369.129	15.303
Retenciones de impuesto a la renta	3.405	7.130
Retenciones de impuesto al valor agregado	483	1.909
Total	373.017	24.342

10.2. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018 Sustitutivo
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1.421.453	92.519
Gastos no deducibles	9.764	228
Amortización de pérdidas tributarias ***(3)***	(15.914)	(23.187)
Base imponible	1.415.303	69.560
Anticipo de impuesto a la renta ***(2)***	-	-
Impuesto a la renta corriente en resultados ***(1)***	353.826	15.303

(1) Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible. Para el año 2018, el fideicomiso causó impuesto a la renta con una tasa reducida de 22%, debido a que dicho año no superó US$1 millón en ventas y por tanto se encontraba catalogado como microempresa. La tasa efectiva de impuesto a la renta en 2019 asciende a 24.89% (16.54% en 2018).

Producto de la aplicación adecuada de NIIF 15 "Ingresos provenientes de contratos con clientes" ***(Ver Nota 3.13)***; se modificó el resultado antes de impuestos del ejercicio 2018, disminuyendo gastos de ventas por un valor de US$108 mil. Por lo tanto, el resultado antes de impuestos reexpresado se ajustó a US$92 mil, generando un valor de impuesto a la renta por pagar de US$15 mil correspondiente al ejercicio 2018. Dicha utilidad e impuesto a pagar han sido reportados en el formulario de declaración de impuesto a la renta sustitutivo, y serán cancelados con los respectivos intereses en el mes de abril de 2020.

(2) El anticipo de impuesto a la renta resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dicho resultante es disminuido por las retenciones en la fuente recibidas. El fideicomiso no ha pagado anticipo en 2018 y 2019, debido a que aún se encuentra en período de exención. El punto de equilibrio se declaró con fecha 22 de febrero de 2018, y cuenta con 5 años posteriores de exención de pago de anticipo.

(3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y por tanto son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2017 al 2019.

10.3. Impuestos diferidos - Al 31 de diciembre de 2014, se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en base a Decreto Ejecutivo 539, publicado en el Registro Oficial 407-3S, incluyendo aspectos relevantes relativos al reconocimiento de impuestos diferidos. Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en mencionado Reglamento.

En razón de que se modificó el resultado del ejercicio así como el impuesto a la renta del ejercicio 2018, como efecto de la correcta adopción de NIIF 15; los activos por impuestos diferidos provenientes de amortización de pérdidas tributarias, también se modificaron ***(Ver Nota 3.13).***

Los movimientos de activos por impuestos diferidos, de acuerdo a su fuente de generación o reversión, son como sigue:

	Saldo al 31-Dic-18 Reexpresado	Generación	Reversión	Saldo al 31-Dic-19
Activos por impuestos diferidos en relación a:				
Amortización de pérdidas tributarias y total activos por impuestos diferidos	3.978		(3.978)	-

	Saldo al 31-Dic-17 Reexpresado	Generación	Reversión	Saldo al 31-Dic-18 Reexpresado
Activos por impuestos diferidos en relación a:				
Amortización de pérdidas tributarias y total activos por impuestos diferidos	9.775		(5.797)	3.978

10.4. Cambios tributarios relevantes aplicables al período 2020

Con fecha 31 de diciembre de 2019, mediante Registro Oficial Suplemento 111, se promulgó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria; en la cual se establece, entre lo más relevante y aplicable al Fideicomiso:

- Determinación de una contribución única y temporal, por 3 años, en los años 2020, 2021 y 2022, pagadera por las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a US$1 millón en 2018; en base a una tabla progresiva y sin que supere 25% del impuesto a la renta causado en 2018.

- Son exentos a partir de la fecha de promulgación de la ley, únicamente los dividendos repartidos a sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el país.

- Se simplifica la metodología de cálculo de retenciones por dividendos, calculando una retención de 25% del ingreso gravado, mismo que constituye 40% del dividendo efectivamente distribuido. La retención se incrementa a 35% si la sociedad que distribuye no ha informado su composición societaria.

- Retención directa de 25% sobre préstamos de dinero a accionistas o préstamos no comerciales a partes relacionadas.

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para el año 2020, quedando a voluntad de los contribuyentes el pago del anticipo a la renta, equivalente a 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2019, menos retenciones recibidas.

- Nuevos límites y criterios para definir la deducibilidad de intereses sobre créditos externos y de partes relacionadas.

- Nuevos incentivos fiscales para la atracción de inversiones productivas en sectores prioritarios; tales como exoneración de impuesto a la renta y de impuesto a la salida de divisas, siempre y cuando se cumplan los requerimientos y restricciones específicos de la ley.

11. ACTIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los valores de US$341 mil y US$355 mil (reexpresado) respectivamente; corresponden a la prestación de servicios de comercialización de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, y que por consiguiente, se encuentran pendientes de reconocimiento como ingreso, hasta que dichos inmuebles estén completos y transferidos a

satisfacción del cliente. En el momento en que se perfeccione el reconocimiento del ingreso, éstos activos por servicios de comercialización se reconocerán en resultados como gastos de ventas.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018, correspondió a una obligación que se mantiene con el Banco General Rumiñahui, con vencimiento en diciembre 2019 y una tasa de rendimiento de 9.76% por un valor de US$843 mil.

13. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2018, el valor de US$247 mil (reexpresado), corresponde a la obligación contractual por los servicios de comercialización por parte de la Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.; la cual surge al formalizar promesas de compraventa con los potenciales clientes. Se reconoce un pasivo contractual por la probabilidad cierta de obtener los beneficios, desde el momento de la transacción de venta inicial.

14. OBLIGACIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES

Un detalle de obligaciones financieras no corrientes es como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018
	(en U.S. dólares)	
Medidos a costo amortizado:		
Obligación en el Banco General Rumiñahui, con vencimiento en febrero 2020 y una tasa de rendimiento de 9.76%	-	1.049.996
Obligación en el Banco General Rumiñahui, con vencimiento en junio 2020 y una tasa de rendimiento de 9.76%	-	500.000
Total	-	1.549.996

15. INGRESOS DIFERIDOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el valor de US$646 mil y US$810 mil respectivamente, corresponde a los recursos entregados en efectivo por los promitentes compradores, y que se encuentran documentados en promesas de compraventa que serán liquidadas con la entrega del bien inmueble.

16. PATRIMONIO

Aportes - Corresponde principalmente a aportes en efectivo (neto de restituciones) y del terreno en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a la venta de departamentos y estacionamientos correspondientes al proyecto inmobiliario.

18. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al costo de departamentos y estacionamientos vendidos; valorados en base a la distribución de alícuotas del proyecto.

19. GASTO DE VENTAS

Un detalle de gasto de ventas es como sigue:

	… Diciembre 31, …	
	2019	2018 Reexpresado
	(en U.S. dólares)	
Gastos de comercialización	244.286	32.305
Publicidad	35.468	36.734
Sala de ventas	39	11.484
Total	279.793	80.523

20. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, a criterio de la Administración del Fideicomiso y de sus asesores legales, no mantiene vigentes contingentes tributarios, societarios o de otra índole significativa; que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

21. HECHOS OCURRIDOS POSTERIORMENTE AL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

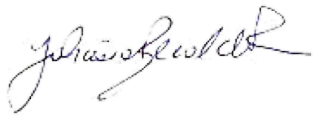
En el mes de marzo de 2020, se presentaron condiciones adversas para el normal desempeño de la economía mundial, debido a la emergencia sanitaria generada por la pandemia del covid-19. Los principales efectos en Ecuador se han evidenciado en una reducción drástica de los precios del petróleo, la disminución de operaciones comerciales de exportación no petrolera, afectaciones internas de oferta y demanda por la interrupción de cadenas productivas o de servicios, entre otros. Estos eventos han provocado que el país tenga menor liquidez en el mercado, incremente su déficit fiscal, afronte un decrecimiento económico general; y la consiguiente disminución de las actividades de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra en proceso de definir políticas y estrategias para cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente; sin embargo, lo que suceda con la economía nacional, aún es incierto, toda vez que se desconoce la extensión del impacto económico final de la mencionada pandemia.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la administración del fideicomiso no está en posibilidad de determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones, sobre la posición financiera y resultados futuros de la entidad.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Fideicomiso sin modificaciones.



Yahaira Recalde
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora General