

# **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

### **INDICE**

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

### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Fideicomiso	-	Fideicomiso Inmobiliario Catalunya
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**

Quito, 26 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Inmobiliario Catalunya que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario Catalunya al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Fundamento de la opinión

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

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
 Quito, 26 de abril del 2019

**Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><u>Reconocimiento de costos en los inventarios en construcción</u></p> <p>El Fideicomiso desarrolla un proyecto inmobiliario en la ciudad de Quito, en el cual, al 31 de diciembre del 2018, se incluye construcciones en curso por US\$485.799, que comprenden principalmente el terreno aportado por el constituyente al Fideicomiso. Dichos costos se consideran un área relevante debido a su significatividad y por los resultados que genera el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIC 2 – Inventarios</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entender el proceso y los controles asociados al registro y aprobación de los costos de construcción del proyecto inmobiliario.</li> <li>- Efectuar el movimiento de los rubros de construcciones en curso reconocidos en el año y cotejarlos con registros contables.</li> <li>- Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan los distintos costos de construcción reconocidos en el año, así como su adecuado registro en los estados financieros según lo establecido en la NIC 2 – Inventarios.</li> </ul>

**Otros asuntos y otra información**

Otros asuntos

En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en sus rendimientos variables.



Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 26 de abril del 2019

#### Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso Inmobiliario Catalunya 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 que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Inmobiliario Catalunya es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

(3)

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 26 de abril del 2019

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación

(4)



Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 26 de abril del 2019

con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

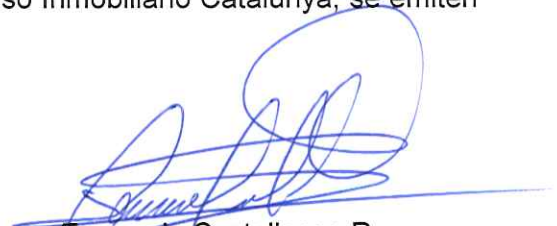
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Inmobiliario Catalunya, se emiten por separado.



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



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


FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	287	237
Total activos corrientes		287	237
Activo no corriente			
Construcciones en curso	7	485.799	485.799
Total activos no corrientes y total activos		486.086	486.036
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	8	561	1.513
Impuestos por pagar		10	10
Otras cuentas por pagar	10	2.144	2.144
Total pasivos corrientes		2.715	3.667
Total pasivos		2.715	3.667
Patrimonio			
Aportes	11	509.126	500.126
Resultados acumulados	12	(25.755)	(17.757)
Total patrimonio		483.371	482.369
Total del pasivo y patrimonio		486.086	486.036

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

  
 José Samaniego  
 Gerente General  
 Anefi S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

  
 María Cristina López  
 Contador General  
 Anefi S.A. Administradora de  
 Fondos y Fideicomisos

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

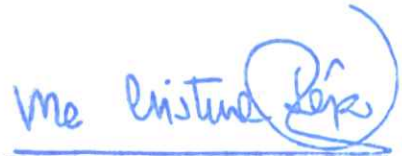
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos	13	(7.958)	(9.634)
Gastos financieros		<u>(40)</u>	<u>(25)</u>
Pérdida antes de impuesto		(7.998)	(9.659)
Otros Ingresos		-	3
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(7.998)</u>	<u>(9.656)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

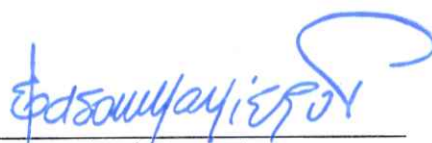


**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

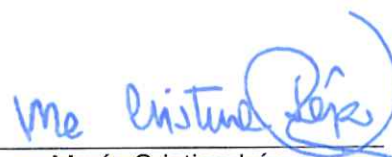
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aportes		Resultados acumulados	Total
	Efectivo	Terreno		
Saldos al 1 de diciembre de del 2017	6.500	485.286	- 8.101	483.685
Aportes efectuados	8.340	-		8.340
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(9.656)	(9.656)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>14.840</u>	<u>485.286</u>	<u>(17.757)</u>	<u>482.369</u>
Aportes efectuados	9.000	-	-	9.000
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(7.998)	(7.998)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>23.840</u>	<u>485.286</u>	<u>(25.755)</u>	<u>483.371</u>

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



\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

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

	Referencia a Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Efectivo pagado a proveedores		(8.910)	(8.086)
Intereses pagados		-	(25)
Otros ingresos		-	3
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación		<u>(8.910)</u>	<u>(8.107)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>			
Aportes efectuados por el Constituyente	11	<u>9.000</u>	<u>8.340</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		9.000	8.340
Incremento neto durante el año		90	233
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>237</u>	<u>4</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>327</u></u>	<u><u>237</u></u>
<b>Conciliación entre la Pérdida neta y los Flujos utilizado en actividades de operación</b>			
Pérdida neta y resultado integral del año		(7.958)	(9.656)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por pagar		(952)	1.513
Otras cuentas por pagar		-	36
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de operación		<u>(8.910)</u>	<u>(8.107)</u>

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



\_\_\_\_\_  
José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



\_\_\_\_\_  
María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1. Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Inmobiliario Catalunya es administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito del 24 de junio del 2016. El Constituyente uno es la compañía Inmobiliaria Inmoubicasa S.A. y el Constituyente dos es la Compañía Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda.

El objeto del Fideicomiso es servir como un vehículo legal idóneo para administrar los bienes y recursos del Fideicomiso y disponer de ellos conforme las estipulaciones determinadas en el contrato de constitución con la finalidad de que se construya y comercialice el proyecto inmobiliario para que la constituyente uno y la constituyente dos reciban los resultados económicos, en la forma y proporciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.

La construcción del proyecto inmobiliario se desarrolla en siete etapas y cada etapa corresponde un edificio, que será denominado bloque, el mismo que estará conformado por unidades de vivienda. A la presente fecha no se obtienen los permisos en el Municipio, por lo cual el proyecto estará sujeto a modificaciones a su concepción inicial del proyecto.

##### **1.2. Disposiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso**

Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 6 de julio de 2017 se pone en conocimiento la escritura de aclaratoria al contrato de constitución del Fideicomiso de fecha 30 de junio de 2017 en la cual se rectifica que el aporte realizado por la compañía Inmobiliaria Orvi Cía. Ltda. es del Bloque tres identificado en el sistema de catastro de predios urbanos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 21 de septiembre de 2017 se informa que el plazo para la declaración del Punto Equilibrio de la primera etapa es máximo hasta 15 de agosto del 2018, sin embargo mediante Acta de Junta celebrada con fecha 17 de julio del 2018, nuevamente se cambia el plazo para alcanzar el Punto de Equilibrio de la Primera Etapa del Proyecto a 12 meses de acuerdo a lo que establece el contrato de Fideicomiso que indica que por una sola vez se puede aplazar hasta doce meses en la Etapa uno y hasta 6 meses adicionales en el resto de etapas. Por lo tanto el plazo para declarar el punto de equilibrio es el 15 de agosto de 2019.

Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 13 de noviembre de 2018, se aprueba realizar una reforma aclaratoria al contrato del Fideicomiso en cuanto al doce punto cincuenta por ciento (12,50%) el mismo que corresponde a la incidencia porcentual del Bloque Tres en Terreno aportado al Fideicomiso, para conseguir la aprobación del anteproyecto y sus los planos modificatorios.



## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.3. Terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario**

El proyecto inmobiliario se desarrollará sobre el lote de terreno, ubicado en la provincia de Pichincha, Distrito Metropolitano de Quito, perteneciente a la parroquia Ponceano, Sector Santa Isabel Av. Mariscal Sucre N68-173 y calle N68 B, con un tamaño de 2.412,50 m<sup>2</sup>.

#### **1.4. Punto de equilibrio**

Al 31 de diciembre del 2018 el Fideicomiso no declaró el Punto de Equilibrio de acuerdo al Acta de Junta celebrada con fecha 17 de julio del 2018.

#### **1.5. Inscripción en el mercado de valores**

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.IRQ.DRMV.SNF.2018.00001051 del 01 de febrero del 2018, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2018.Q.13.002232 el 14 de abril del 2018.

#### **1.6. Situación financiera del país**

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

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

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

#### **1.7. Aprobación de los estados financieros**

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de abril del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

#### 1.8. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:

- Reciba los aportes que realizan y realizarán las Constituyentes, conforme lo estipulado en el contrato de constitución, cuidando que su respectivo valor, sean registrados en la contabilidad del Fideicomiso de la forma prevista en el artículo once de la Sección IV del Capítulo I del Título V de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores.
- Administre y disponga de los Bienes del Fideicomiso de conformidad a las estipulaciones del contrato de constitución e instrucciones que para el efecto le imparta la Junta del Fideicomiso exclusivamente dentro de sus atribuciones. Con relación a la administración de los bienes, de manera especial se instruye a la Fiduciaria que entregue a la Constituyente Uno en comodato precario la tenencia material de la alícuota correspondiente al Bloque que haya aportado la Constituyente dos para la ejecución de una etapa.
- Abra cuentas corrientes ahorros en la Institución del Sistema Financiero que instruyan la Junta del Fideicomiso.
- Suscriba los contratos de adhesión con los Constituyentes Adherentes con las personas que determinen la Constituyente Uno y la Constituyente Dos, en consenso.
- Contrate las pólizas de seguro que determine la Junta del Fideicomiso, bajo la condición de que el beneficiario sea el Fideicomiso.
- Contrate a una compañía de auditoría externa para que audite los estados financieros del Fideicomiso, en caso que así lo prevea la Ley.
- Celebre las promesas de compra venta con las personas que designe el Comercializador y en los términos y condiciones establecidos en el contrato de constitución y en los que determine la Junta del Fideicomiso dentro de sus atribuciones, insertando en su contenido la enunciación clara y expresa de las obligaciones y derechos de las partes, incluyendo una estipulación por la cual los promitentes compradores se obligan a pagar el precio directamente al Fideicomiso.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Reciba de los promitentes compradores y compradores el dinero que éstos se obligan a pagar en concepto del precio de la respectiva unidad de vivienda, en los montos y condiciones estipulados en las respectivas promesas de compra venta, dejando expresa constancia que la recaudación y gestión de cobranza no será realizada por la Fiduciaria, sino por la Constituyente Uno o a la persona jurídica que esta designe.
- Invierta los dineros entregados por los promitentes compradores de acuerdo a las instrucciones que para el efecto imparta la Junta del Fideicomiso, en concordancia con lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores, hasta que se declare cumplido o no el punto de equilibrio de la respectiva etapa.
- Contrate para cada etapa al Constructor, Comercializador y Gerente de proyecto, bajo los términos y condiciones establecidos en el contrato de constitución y los que la Junta de Fideicomiso determine dentro de sus atribuciones, cuidando especialmente de que en estos contratos se establezca que su honorario podrá ser cobrado si se cumple el punto de equilibrio y que en el contrato de construcción quede establecido que el constructor está obligado a utilizar el mismo plan de cuentas que utiliza la Fiduciaria y que queda obligado a enviar cada solicitud de pago aprobada por escrito por el Fiscalizador con el código contable para la asignación respectiva, con excepción de aquellos costos indirectos en los cuales, por expresa aprobación del Constituyente Dos, no es necesario la aprobación del fiscalizado.
- Contrate al Fiscalizador para cada etapa y a los demás proveedores de servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario para cada etapa, de conformidad con los términos y condiciones que determine la Junta de Fideicomiso dentro de sus atribuciones.
- En caso de que se contrate servicios de publicidad para promocionar cada etapa el proyecto inmobiliario, con cargo a recursos del patrimonio autónomo, deberá previamente contar con una declaración, por parte de persona que preste el servicio, en la que se comprometa a crear publicidad de acuerdo con las normas previstas en la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor y su Reglamento.
- Verifique, a través del Gerente de proyecto y del Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos, de tal forma que en caso de detectarse retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, informe sobre estos aspectos inmediatamente de conocidos a la Junta del Fideicomiso en la primera reunión que se realice después de conocido el hecho, para que ésta tome las medidas que correspondan.



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Antes de que se declare conseguido el punto de equilibrio de la respectiva etapa, Constituyente Uno le solicita, disponga de los Bienes del Fideicomiso dinero que exclusivamente correspondan a aportes de la etapa uno, única y exclusivamente, para cubrir los costos directos de cada etapa del proyecto inmobiliario, con base al presupuesto y el cronograma de dicha etapa, aprobados por la Junta del Fideicomiso y que previamente a iniciar los desembolsos le haya entregado el Gerente de proyecto. Al efecto, para cada desembolso la Fiduciaria recibirá una orden de pago generada por el Constructor y aprobada por el Fiscalizador y Gerente de proyecto, a la cual el Constructor deberá adjuntar la planilla y la documentación que respalde el desembolso. Cualquier desembolso que se requiera para pagos distintos a planillas de avance de obra del proyecto inmobiliario que esté dentro del presupuesto, con excepción del honorario de la Fiduciaria establecido en el contrato de constitución, o cualquier gasto considerado indirecto, requerirá de la autorización y aprobación del Gerente de proyecto. En esta planilla deberá señalarse exactamente a qué partida presupuestaria corresponde, con el fin de que la fiduciaria realice el registro contable respectivo. Cuando se exceda del monto aprobado por cada rubro del presupuesto en más de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$10.000), se requerirá de la autorización del Constituyente Dos.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso declare cumplido el punto de equilibrio de la respectiva etapa, se utilizará en el mismo los dineros entregados por los promitentes compradores en concepto de pago del precio de las unidades de vivienda; se deja constancia que la etapa podrá iniciarse con recursos de la Constituyente Uno y/o créditos siempre y cuando se hayan cumplido con los requisitos previstos en la normativa pertinente y lo previsto en el contrato de constitución.
- De no alcanzarse el punto de equilibrio de la respectiva etapa dentro del plazo previsto en el contrato de constitución, cumpla el siguiente procedimiento:
  - Devuelva a los promitentes compradores el dinero que se haya recibido de ellos en concepto del pago del precio de la respectiva unidad de vivienda, más los intereses generados los mismos, si fuera del caso.
  - Restituya a la Constituyente Dos la alícuota correspondiente a la etapa cuyo punto de equilibrio no se cumplió. En este caso, y previo al perfeccionamiento de la restitución, la Constituyente Dos tiene la obligación de pagar a la Constituyente Uno, en un plazo no mayor a treinta días, el valor de las obras civiles ejecutadas así como los valores por planificación relacionados con la actualización de planos y permisos de construcción debidamente aprobados por el Ilustre Municipio de Quito, hasta la fecha en que se haya cumplido el plazo para el cumplimiento del punto de equilibrio al valor que tales obras civiles consten registradas en la contabilidad del Fideicomiso. En el evento que la Constituyente Dos no

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

realice el pago en el plazo establecido, la Fiduciaria procederá a transferir el bien inmueble fideicomitado a favor de los Constituyentes, en los porcentajes que les corresponda de su inversión.

- Ejecute el proceso de liquidación del Fideicomiso.
- Restituya el remanente del Fideicomiso a la Constituyente Uno. Las restituciones a la Constituyente Uno se realizarán bajo la condición de que el Fideicomiso no tenga pasivos y de que los honorarios de la Fiduciaria estén íntegramente pagados.
- Suscriba los documentos que sean necesarios para obtener, entre otros permisos que permitan el inicio y el desarrollo de cada etapa del proyecto inmobiliario, la licencia de trabajos varios, la licencia de construcción y la licencia de reforma de declaratoria de propiedad horizontal de cada etapa. El impulso de los trámites para la obtención de las licencias y aprobaciones antes indicadas y su costo estarán a cargo de la Constituyente Uno, quedando relevados de responsabilidad Fideicomiso, la Fiduciaria y la Constituyente Dos.
- De instruirlo la Junta del Fideicomiso con el voto favorable de la Constituyente Dos, contrate préstamos con Instituciones del Sector Financiero, con la condición de que esos dineros se destinen única y exclusivamente a la construcción del proyecto inmobiliario y siempre y cuando esté construido por lo menos el treinta por ciento de la etapa, pudiendo constituir en garantía de esos préstamos hipoteca abierta a favor de la institución del Sistema Financiero acreedora, también si así expresamente instruye la Junta del Fideicomiso con el voto favorable de los representantes de la Constituyente Dos.
- Inicie una etapa bajo la condición de que la construcción de la anterior haya terminado completamente, sus cuentas hayan sido liquidadas a conformidad de la Constituyente Dos y se haya perfeccionado la restitución de los beneficios de la Constituyente Dos, si fuera del caso.
- Cuide y verifique que se ejecute el proyecto inmobiliario en el siguiente orden: etapa uno correspondiente al Bloque tres, etapa dos correspondiente al Bloque cuatro, etapa tres correspondiente al Bloque cinco, etapa cuatro correspondiente al Bloque seis, etapa cinco correspondiente al Bloque siete, etapa seis correspondiente al Bloque ocho y etapa siete correspondiente al bloque dos.
- Cuide y verifique, a través del Fiscalizador, que se ejecute el proyecto inmobiliario de expresamente aprobada por la Constituyente Dos. De conformidad con los planos aprobados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, según consta del acto administrativo número - ZN- AF 884, de veinte de marzo de mil novecientos noventa y siete. Cualquier modificación a los planos deberá expresamente autorizada por la Junta del Fideicomiso, pero sin que

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

dicha modificación pueda afectar al porcentaje de alícuota total aportada de cada bloque, salvo que sea expresamente aprobada por la Constituyente Dos.

- Realice la entrega de beneficios, sobre utilidades reales del Fideicomiso a sus respectivos Beneficiarios, en los términos y condiciones establecidos en el contrato de constitución, siempre y cuando se haya finalizado la respectiva etapa y el Fideicomiso no cuente con pasivos con terceros.
- Una vez que haya aplicado las políticas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos, acepte o rechace, según sea del caso, las cesiones de derechos derivados de las promesas de compra venta que los promitentes compradores hayan otorgado a favor de terceros.
- Ejercer los derechos que la ley le asiste para dar por terminados o exigir el cumplimiento de las promesas de compra venta, conforme las instrucciones que le imparta la Junta del Fideicomiso. En caso de que sea necesario el inicio de un proceso en la Justicia ordinaria o en la convencional, la Junta de Fideicomiso deberá designar un abogado para que sea contratado por el Fideicomiso a su costa.
- Celebre los contratos prometidos en cumplimiento a las promesas de compra venta.
- Liquide el fideicomiso de conformidad a lo dispuesto en el contrato de constitución.
- Celebre todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento de las obligaciones que son objeto del contrato de constitución encaminadas a obtener la finalidad del Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante los años 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.



## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros de los años 2018 y 2017, y en base a lo mencionado en párrafo precedente se han efectuado ajustes y/o agrupaciones en los mismos. (Ver Nota 15)

#### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIF 3 y NIF 11	Enmienda. La NIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1de enero del 2019
NIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1de enero del 2019
NIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1de enero del 2019
CINIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1de enero del 2020
NIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1de enero del 2020
NIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIF 4.	1de enero del 2021

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIF e interpretaciones antes descritas, no generaran un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso en el ejercicio de su aplicación inicial.

En cuanto a La NIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos en su aplicación, debido a que el Fideicomiso no mantiene contratos de arrendamiento en calidad de arrendatario.

#### 2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15 –

##### NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

##### Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

**Costo amortizado:** un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

**Valor razonable:** un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

#### Aplicación en el Fideicomiso Inmobiliario Catalunya

No existieron impactos con respecto al año anterior, los activos financieros que comprenden depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas crediticias esperadas dado a su operatividad actual.

#### **NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”**

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando el Fideicomiso satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

#### Aplicación en el Fideicomiso Inmobiliario Catalunya

No existieron impactos con respecto al año anterior el Fideicomiso no ha efectuado ventas, se mantiene en etapa de pre construcción.

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

#### **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

#### **2.6 Activos y pasivos financieros**

(Véase página siguiente)



## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.6.1. Clasificación**

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, el Fideicomiso, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **Pasivos financieros a costo amortizado**

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

#### **2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

##### **Reconocimiento**

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

##### **Medición inicial**

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Medición posterior

##### Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso tiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de operaciones del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

#### 2.6.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas crediticias esperadas.

#### 2.6.4 Baja de pasivos financieros

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

#### 2.7 Inventario en Construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso. El terreno fue registrado inicialmente al valor aportado que surge en un avalúo técnico practicado por un profesional independiente.

Las construcciones en curso corresponden a los costos indirectos incluyen tasas y contribuciones. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no ha iniciado la construcción sobre el terreno aportado.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i. las diferencias temporarias deducibles;
- ii. la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii. la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración del Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF, debido principalmente a que no ha alcanzado el punto de equilibrio.

#### **2.9 Provisiones**

El Fideicomiso registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que 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 cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.11 Costos y Gastos**

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

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado:

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de valor razonable por tipo de interés.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito manteniendo fondos disponibles cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo; dichas calificaciones en general superan la calificación AA.

El efectivo en bancos se mantiene en las instituciones financieras descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitida por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings

#### Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda, una institución financiera otorga un crédito hipotecario al comprador con el cual se cancela la obligación con el Fideicomiso, de esta forma el riesgo crediticio es administrado directamente por dicha institución.

Con corte al presente informe no se han suscrito promesas de compra venta con Prominentes Compradores.

#### (c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren por los Constituyentes y el pago de la compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha recaudación, según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

##### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2018	2017
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	287	237
<b>Total activos financieros</b>	<u>287</u>	<u>237</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Cuentas por pagar (Nota 8)	561	1.513
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>561</u>	<u>1.513</u>

##### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Internacional S.A.	<u>287</u>	<u>237</u>

#### 7. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno (1)	485.286	485.286
Costos indirectos (2)	<u>513</u>	<u>513</u>
	<u>485.799</u>	<u>485.799</u>

- (1) Corresponde al aporte efectuado por el Constituyente dos Compañía Inmobiliaria Orvi Cía Ltda., de un lote de terreno según avalúo determinado por un perito cuyo valor asciende a US\$485.286, el terrero cuenta con una superficie de 2.412,50 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en el distrito Metropolitano de Quito, perteneciente a la parroquia Ponceano sector Santa Isabel.
- (2) Los costos indirectos registrados por el fideicomiso están representados por costos de contribuciones, impuestos y tasas.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 comprende US\$561 que corresponde a la cuenta por pagar de administración fiduciaria. (2017: Comprende a la cuenta por pagar de administración fiduciaria por US\$ 1.100 y otros por US\$413.

#### 9. IMPUESTO A LA RENTA

##### (a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

##### (b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes de impuestos	(7.998)	(9.656)
Más: Gastos no deducibles	-	-
Menos: Amortización perdidas tributarias	-	-
Base imponible total de impuesto a la renta	<u>          </u>	<u>          </u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>          </u>	<u>          </u>
Total impuesto a la renta del año	<u>          </u>	<u>          </u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2017: 22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% (2017:12%) si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.
- Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Durante los años 2018 y 2017, el Fideicomiso en base a lo anteriormente expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta.

#### **(c) Impuesto a la renta diferido**

Dada la naturaleza de las operaciones del Fideicomiso, no se han determinado diferencias temporarias que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

#### **(d) Legislación vigente**

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



## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

#### (e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado,

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

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

**“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”** El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

**“Código del Trabajo”:** El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia del Fideicomiso no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Patentes y contribuciones	1.000	1.000
Servicios Contratados	420	420
1.5 x mil sobre los activos	724	724
	<u>2.144</u>	<u>2.144</u>

#### 11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$6.500 correspondiente a un aporte inicial en efectivo, ii) aporte de terreno por un valor de US\$485.286, iii) aportes adicionales de efectivo US\$17.340, y iv) los resultados de la operación.

#### 12. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

#### 13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios y servicios (1)	7.594	7.698
Notarios	226	-
Otros gastos	93	-
Impuestos, tasas y contribuciones.	45	1.919
Suministros y materiales	-	17
	<u>7.958</u>	<u>9.634</u>

(1) Comprende a los valores pagados por honorarios a la fiduciaria y otro honorarios por US\$6.754 y US\$840 respectivamente.

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**14. CONTRATOS**

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no ha suscrito ningún contrato relacionado a la construcción del proyecto inmobiliario.

**15. RECONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS**

A continuación se presenta la conciliación entre los estados financieros preparados de acuerdo con el plan de cuentas utilizado por el Fideicomiso y los estados financieros adjuntos preparados bajo NIIF al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en cumplimiento con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

(Véase página siguiente)



FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros <u>US\$</u>	Diferencias <u>US\$</u>	Saldos según registros contables <u>US\$</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>			
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	287	-	287
Construcciones en curso (1)	-	(485.799)	485.799
Total activos corrientes	<u>287</u>	<u>(485.799)</u>	<u>486.086</u>
Activo no corriente			
Construcciones en curso (1)	485.799	485.799	-
Total del activo no corriente y Total Activos	<u>486.086</u>	<u>-</u>	<u>486.086</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	561	-	561
Impuestos por pagar	10	-	10
Otras cuentas por pagar	2.144	-	2.144
Total pasivos corrientes	<u>2.715</u>	<u>-</u>	<u>2.715</u>
Total pasivos	<u>2.715</u>	<u>-</u>	<u>2.715</u>
Patrimonio			
Aportes	509.126	-	509.126
Resultados acumulados	(25.755)	-	(25.755)
Total patrimonio	<u>483.371</u>	<u>-</u>	<u>483.371</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>486.086</u>	<u>-</u>	<u>486.086</u>

(Continúa)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO CATALUNYA

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros US\$	Diferencias US\$	Saldos según registros contables US\$
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>			
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	237	-	237
Construcciones en curso (1)	-	(485.799)	485.799
Total activos corrientes	<u>237</u>	<u>(485.799)</u>	<u>486.036</u>
Activo no corriente			
Construcciones en curso (1)	<u>485.799</u>	<u>485.799</u>	<u>-</u>
Total del activo no corriente y Total Activos	<u>486.036</u>	<u>-</u>	<u>486.036</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	1.513	-	1.513
Impuestos por pagar	10	-	10
Otras cuentas por pagar	2.144	-	2.144
Total pasivos corrientes	<u>3.667</u>	<u>-</u>	<u>3.667</u>
Total pasivos	<u>3.667</u>	<u>-</u>	<u>3.667</u>
Patrimonio			
Aportes	500.126	-	500.126
Resultados acumulados	(17.757)	-	(17.757)
Total patrimonio	<u>482.369</u>	<u>-</u>	<u>482.369</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>486.036</u>	<u>-</u>	<u>486.036</u>

- (1) Corresponde a la reclasificación de la porción corto a largo plazo de las construcciones en curso.

#### 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.