

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

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 Las Higueras
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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Quito, 24 de abril del 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Inmobiliario Las Higueras 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 Las Higueras 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, 24 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.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<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 mantienen inventarios disponibles para la venta por US\$399.628. Dichos inventarios 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"> - Entender el proceso y los controles asociados al registro y aprobación de los costos de construcción del proyecto inmobiliario. - Efectuar el movimiento de los rubros de construcciones en curso e inventarios disponibles para la venta reconocidos en el año y cotejarlos con registros contables. - Lectura y entendimiento de los contratos suscritos con los principales proveedores contratados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. - 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.

Al Representante Legal de
Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
 Quito, 24 de abril del 2019

<p><u>Reconocimiento del Ingreso por los inmuebles vendidos</u></p> <p>El Fideicomiso desarrolla un proyecto inmobiliario en la ciudad de Quito, en el cual, durante el año 2018, reconoció ingresos por venta de unidades inmobiliarias de la primera etapa por US\$303.997 y la segunda etapa por US\$3.277.624. Dichos ingresos se consideran un área relevante debido a su significatividad y por los criterios utilizados en el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consisten, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entender el proceso asociado al registro y reconocimiento de ingresos. - Efectuar el movimiento de los rubros de inventarios vendidos en el año y cotejarlos con registros contables. - Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan las distintas ventas del año, así como su adecuado reconocimiento en los estados financieros según lo establecido en la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias. - Lectura y entendimiento de los contratos, de compra-venta, actas de Junta y rendiciones de cuentas, suscritas durante el año.
---	--

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.

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.

Al Representante Legal de
Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Quito, 24 de abril del 2019

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 Las Higueras 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 Las Higueras 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.

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,

Al Representante Legal de
Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Quito, 24 de abril del 2019

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 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

Al Representante Legal de
Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Quito, 24 de abril del 2019

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 Las Higueras, 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 LAS HIGUERAS

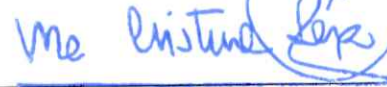
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	13.184	292.825
Cuentas por Cobrar		1.820	-
Anticipo al Constructor	8	-	177.369
Inventario disponible para la venta	7	399.628	345.647
Total activos corrientes		<u>414.632</u>	<u>815.841</u>
Activo no corriente			
Construcciones en curso	9	-	2.233.305
Impuesto diferido	13	-	11.163
Total activos no corrientes y total activos		<u>414.632</u>	<u>3.060.309</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	10	-	2.527
Cuentas por pagar	11	19	800.186
Impuestos por pagar	12	75.011	32.244
Otras cuentas por pagar	14	29.551	92.017
Total pasivos corrientes		<u>104.581</u>	<u>926.974</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	10	-	900.000
Pasivos del contrato	17	26.700	488.057
Total pasivos no corrientes y total pasivos		<u>131.281</u>	<u>2.315.031</u>
Patrimonio			
Aportes	15	-	717.060
Resultados acumulados	16	283.351	28.218
Total patrimonio		<u>283.351</u>	<u>745.278</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>414.632</u>	<u>3.060.309</u>

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



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



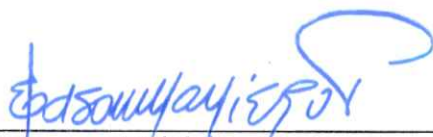
María Cristina López
Contadora General
Fideicomiso Inmobiliario Las
Higueras

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

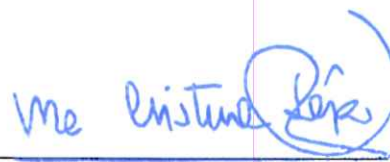
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos Operacionales	17	3.581.611	1.752.679
Costo de ventas	7	(3.049.964)	(1.463.471)
Utilidad Operacional		<u>531.647</u>	<u>289.208</u>
Gastos			
Gastos de ventas	18	(41.941)	(149.553)
Gastos administrativos	18	(74.925)	(54.938)
Gastos financieros		(244)	(89)
		<u>414.537</u>	<u>84.628</u>
Otros Ingresos		34.554	21.111
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>449.091</u>	<u>105.739</u>
Impuesto a la renta	13	(105.717)	(17.508)
Impuesto a la renta diferido	13	(11.163)	11.163
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>332.211</u></u>	<u><u>99.394</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



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



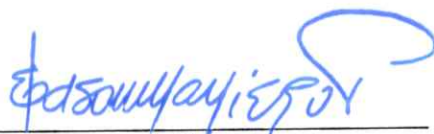
María Cristina López
Contadora General
Fideicomiso Inmobiliario Las
Higueras

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

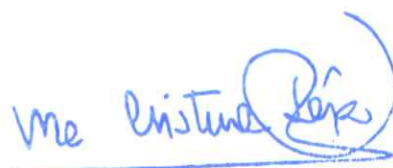
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte			Resultados acumulados	Total
	Efectivo	Terreno	Especie		
Saldo al 1 de enero del 2017	2.000	717.060	167.437	(71.176)	815.321
Aportes efectuados	-	-	6.960	-	6.960
Ajustes a cuentas por pagar	-	-	(25.382)	-	(25.382)
Restituciones	(2.000)	-	(149.015)	-	(151.015)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	99.394	99.394
Saldo al 31 de diciembre del 2017	-	717.060	-	28.218	745.278
Ajustes a cuentas por impuestos	-	-	-	(12.078)	(12.078)
Restituciones	-	(717.060)	-	-	(717.060)
Distribución de dividendos	-	-	-	(65.000)	(65.000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	332.211	332.211
Saldo al 31 de diciembre del 2018	-	-	-	283.351	283.351

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
Contadora General
Fideicomiso Inmobiliario Las
Higueras

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

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

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo pagado a proveedores		(2.637.901)	(1.938.082)
Efectivo recibido de promitentes compradores		4.071.487	2.092.231
Intereses pagados		(244)	(90)
Impuestos		(62.950)	6.401
Interes ganado y otros ingresos		34.553	21.111
Efectivo neto por las actividades de operación		<u>1.404.945</u>	<u>181.571</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Inversiones		-	1.504
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>1.504</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(902.527)	200.000
Restituciones	1.1	(782.060)	(151.015)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>(1.684.587)</u>	<u>48.985</u>
Disminución neta durante el año		(279.642)	232.060
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		292.825	60.765
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>13.183</u>	<u>292.825</u>
Conciliación entre la Utilidad neta y los Flujos utilizado en actividades de operación			
Utilidad antes de impuesto a la renta		449.090	105.739
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		489.876	339.552
Cuentas por pagar		528.929	(270.120)
Impuestos por pagar		(62.950)	6.399
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>1.404.945</u>	<u>181.570</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
Contadora General
Fideicomiso Inmobiliario Las
Higueras

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

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 Las Higueras es administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito del 10 de mayo del 2016. El Constituyente y Beneficiario es la compañía Alberto Andino & Asociados Cía. Ltda.

El objeto del Fideicomiso es el de administrar los recursos y bienes fideicomitados para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sobre el inmueble transferido, así como la administración de los recursos que se reciben para dicha finalidad, en los términos que se determinen posteriormente.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 80 casas desarrolladas en 2 etapas, siendo la primera etapa de 30 casas y la segunda 50 casas. Al 31 de diciembre del 2018, se concluyó la construcción de las unidades inmobiliarias.

1.2. Disposiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso

Mediante acta de Junta de Fideicomiso de fecha 30 de octubre de 2017 se aprueba el incremento en los honorarios de comercialización a US\$76.081, además se aprueba la terminación de la primera etapa y la restitución en efectivo al Constituyente de US\$151.016.

Mediante acta de Junta de Fideicomiso de fecha 21 de junio del 2018 se aprueba la terminación de la segunda etapa y por tal del proyecto, y partir de este momento se encuentra en etapa post constructiva regularizando los honorarios y periodicidad de juntas y rendimientos semestrales, así como también resuelven aprobar que se levante la Hipoteca abierta que fue otorgada al Fideicomiso sobre el lote número de predio 107547, ubicado en el sector de Cununyacu, parroquia Tumbaco, cantón Quito, provincia de Pichincha.

1.3. Terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario se desarrolló sobre el inmueble situado en la parroquia Pomasqui en el Barrio La Florida Calle Manuel Córdova Galarza, cantón Quito, provincia de Pichincha.

1.4. 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.2016.2876 del 25 de noviembre del 2016,

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2016.Q.13.001980 el 27 de diciembre del 2016.

1.5. 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.

1.6. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de abril del 2018 de la Administración de la Fiduciaria.

1.7. Punto de equilibrio

El 20 de septiembre de 2016, la Junta del Fideicomiso, luego de verificar el cumplimiento de las condiciones que describe el contrato de reforma, declara como alcanzado el punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto, permitiendo el permitiendo que se utilicen los recursos de promitentes compradores.

Mediante acta de Junta de Fideicomiso de fecha 8 de septiembre de 2017, la Junta del Fideicomiso declaró como alcanzado el punto de equilibrio de la segunda etapa del proyecto, permitiendo que se utilicen los recursos de promitentes compradores.

1.8. Instrucciones fiduciarias

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.
- Recibir y registrar, como propiedad del Fideicomiso, los bienes y recursos aportados al patrimonio autónomo, así como aquellos bienes, activos y recursos que posteriormente se aporten, registrándolos en la contabilidad del Fideicomiso como un aporte patrimonial; en el caso del terreno éste será registrado al valor constante en el avalúo que para el efecto fue entregado por la Constituyente. En el caso de otro tipo de bienes, diferentes a recursos dinerarios, será la Junta del Fideicomiso la que determinará su valoración.
- Administrar los bienes y recursos del patrimonio autónomo, conforme a las instrucciones que para el efecto le imparta la Junta del Fideicomiso y lo estipulado en el contrato de constitución.
- Mantener a nombre del Fideicomiso las cuentas corrientes o de ahorros que instruya la Junta del Fideicomiso. La cuenta del Fideicomiso deberá en el Ecuador, que cuente con calificación de riesgo ecuatoriana de al menos "AA+" otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos.
- Suscribir los contratos de adhesión con los Constituyentes Adherentes, de acuerdo con lo instruido por la Junta del Fideicomiso.
- Contratar las pólizas de seguro que sean necesarias para el desarrollo proyecto, de acuerdo a instrucciones que para el efecto dé la Junta del Fideicomiso o la persona natural o jurídica designada por esta.
- Contratar la auditoría externa, que audite los estados financieros de la Fiduciaria, en caso de que así lo prevea la Ley.
- Suscribir los contratos promesas de compraventa y/o compraventa de las unidades inmobiliarias e instrumentarlos mediante escritura pública, insertando en su contenido tal enunciación clara y expresa de las obligaciones y derechos de las partes, incluyendo una en la cual los Promitentes Compradores se obligan a pagar directamente al Fideicomiso los valores de la negociación.
- Recibir de los Promitentes Compradores y Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en los respectivos contratos. Se deja constancia que la gestión de cobranza y la recaudación de cartera generada por la suscripción de los mencionados contratos, efectuada por la persona natural o jurídica que será designada por la Junta del

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fideicomiso. Los valores que el Fideicomiso reciba de los Promitentes Compradores, deberán ser del Mercado de Valores o depósitos en entidades del sistema Financiero, con la calificación de riesgo de al menos BBB según lo disponga la Junta del Fideicomiso, hasta que se determine el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto o de cada etapa del mismo.

- Contratar, en representación y por cuenta del Fideicomiso, a las personas necesarias para el desarrollo del Proyecto o de cada etapa del mismo si este se diere por etapas. Los términos y condiciones de dichas contrataciones serán fijados por la Junta del Fideicomiso y/o por la persona que la Junta designe para el efecto, y podrían variar de una etapa a otra.
- La persona encargada de la fiscalización del proyecto será escogida de una terna calificada y presentada por la Fiduciaria a la Junta del Fideicomiso para su correspondiente designación.
- Para que la publicidad del proyecto se efectúe con cargo a recursos del Patrimonio Autónomo, ésta deberá contar con la aceptación de la Fiduciaria previa la presentación del arte o pauta correspondiente.
- Conocer las gestiones de comercialización del Proyecto o de cada etapa del mismo si éste se diere por etapas, las cuales serán presentadas a la Junta del Fideicomiso o por la persona natural o jurídica que sea contratada para dicho efecto. El control de la cartera podrá ser realizado por la persona natural o jurídica designada por la Junta del Fideicomiso para realizar las actividades de comercialización del Proyecto.
- Verificar, a través del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto de cada etapa, aprobados estén cumpliéndose de manera adecuada, para lo cual será necesario la presentación de los informes del Fiscalizador y la Gerencia del Proyecto. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté cumpliéndose conforme lo programado, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan. Para esto es necesario el plan de cuentas utilizado por la Constructora mismo que utilice la Fiduciaria y que cada orden de pago, debidamente aprobada venga con el código contable para la asignación respectiva. Cabe indicar que los informes que requerirá la Fiduciaria serán solicitados desde y hasta que la Junta del Fideicomiso lo instruya.
- Administrar los recursos del patrimonio y los que reciba en virtud de los contratos tales como, sin ser restrictivos, de promesas de compraventa y/o compraventas, estos últimos una vez que se declare el punto de equilibrio, en los términos y condiciones establecidos en el contrato del Fideicomiso, con el objeto de desarrollar el proyecto o cada etapa del mismo, de conformidad a lo determinado en el cronograma, flujos y presupuestos del proyecto o de cada etapa del mismo si este

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

se diere por etapas, los cuales deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. Los recursos serán administrados por la Fiduciaria en las cuentas que para el efecto aperture a nombre del Fideicomiso. Para ello deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- La Fiduciaria recibirá del Gerente del Proyecto un presupuesto inicial, el cual permitirá realizar los pagos a cargo de los recursos aportados; adicionalmente deberá haber recibido el presupuesto definitivo del proyecto y el flujo de caja, los cuales deberán ser entregados antes de la declaración del punto de equilibrio, debiendo todos estos ser aprobados por la Junta de Fideicomiso.
- Para cada desembolso por avance de obra la Fiduciaria recibirá una orden de pago debidamente aprobada por el Gerente de Proyecto y Fiscalizador, adjuntando la planilla y la documentación que respalde el desembolso. Cuando corresponda a pagos distintos a planillas de avance de obra, será necesaria solo la aprobación del Gerente del Proyecto; verificándose, para el efecto, que se encuentre dentro del rubro correspondiente en presupuesto aprobado del 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 la factura esté fuera de presupuesto deberá tener tal aprobación de la Junta del Fideicomiso, previo el pago, con el fin de que dicha resolución quede asentada en acta.
- La Fiduciaria luego de la revisión de firmas del Gerente de Proyecto y/o Fiscalizador realizará el respectivo registro contable, generará el comprobante de egreso y realizará el desembolso al beneficiario de la orden de pago y procederá con el archivo de la documentación.
- Todos los gastos indirectos del Proyecto deberán ser autorizados por la Gerencia del Proyecto, a excepción de los honorarios de la Fiduciaria, honorarios de auditoría externa, impuestos, tasas y contribuciones los cuales no requerirán de la autorización de dicha Gerencia pero si deberán ser previamente conocidos por la Gerencia del Proyecto.
- No se procesará ningún desembolso de dinero que no cuente con las aprobaciones respectivas de la Gerencia del Proyecto y/o Fiscalización de acuerdo a lo antes indicado.
- La Fiduciaria invertirá los dineros recibidos por parte de los Promitentes Compradores, de acuerdo instrucciones que para el efecto imparta la Junta de Fideicomiso hasta que se declare el punto de equilibrio de cada etapa, en observancia a lo dispuesto el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores; en el caso en que

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

eventualmente, no se logre alcanzar dicho punto de equilibrio en el plazo máximo fijado la Fiduciaria devolverá a los Promitentes Compradores los recursos recibidos.

- Una vez alcanzado el punto de equilibrio del Proyecto de cada etapa del mismo si este se diere por etapa, se iniciará el mismo mediante la utilización de recursos de Promitentes Compradores de la etapa que le corresponda, dejándose constancia que el Proyecto podrá iniciarse con recursos de los Constituyentes, siempre y cuando se cuente con un presupuesto inicial de gastos aprobados por la Junta.
- De no alcanzarse el punto de equilibrio del proyecto o alguna etapa del mismo si este se diere por etapas en el plazo, términos y condiciones determinados en el contrato del Fideicomiso, se deberá observar el siguiente procedimiento:
 - Devolver los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores.
 - Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no puedan cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por el Constituyente y los Constituyentes Adherentes, a prorrata de su participación en el Fideicomiso, para el efecto se otorga un poder amplio y suficiente a la Fiduciaria para que suscriba el acta de transferencia de dichas obligaciones.
 - Transferir los bienes existentes en el patrimonio autónomo, a los respectivos Beneficiarios, los costos y gastos que generen dicha entrega serán cancelados por cada Beneficiario de los mismos;
 - Una vez efectuadas todas las devoluciones antes referidas, y de no existir bienes en el patrimonio autónomo, terminar y liquidar el Fideicomiso.
 - Las entregas y restituciones antes mencionadas podrán realizarse siempre y cuando se encuentren cancelados los honorarios de la Fiduciaria y el Fideicomiso no cuente con pasivos registrados en su contabilidad y con la respectiva autorización de la Junta del Fideicomiso.
 - La modalidad del contrato de construcción y los desembolsos para el Constructor para el desarrollo del Proyecto o sus etapas y las garantías necesarias, se efectuarán bajo los parámetros que determine la Junta del Fideicomiso.
 - Suscribir los documentos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto o sus etapas, sin ser restrictivos, tales como: aprobación o registro de planos, licencia de construcción, contratos de prestación de servicios, unificación de lotes, aprobación o registro de planos de declaratoria de propiedad horizontal, en los términos y condiciones que sean determinados para el efecto por la Junta del Fideicomiso o por la persona natural o jurídica autorizada por la Junta para el efecto. Los trámites de obtención de permisos y aprobaciones, estarán a cargo del profesional que

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

determine la Junta del Fideicomiso. Los costos para la obtención de los permisos municipales, derechos, tasas, garantías municipales y las referidas aprobaciones, serán de cuenta del Proyecto, de no existir dichos recursos en el patrimonio del Fideicomiso, deberán ser proporcionados por los Constituyentes dentro del plazo de 48 horas de realizado el requerimiento.

- De instruirlo la Junta del Fideicomiso, asumir o contratar crédito con instituciones del sistema financiero y/o con los Constituyentes y/o terceras personas ajenas al sistema financiero, para el desarrollo del proyecto o sus etapas, siempre y cuando se cuente con la garantía solidaria de uno o más Constituyentes. En el caso de créditos con los Constituyentes o terceras personas ajenas al sistema financiero, la tasa de interés pactada no podrá ser superior a la tasa de interés máxima convencional que fije la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se podrán otorgar garantías a favor de dichos mutuantes para cancelar dichos préstamos a excepción de la garantía personal de los Constituyentes. El pago de los pasivos que contraiga el Fideicomiso, se efectuará con el flujo de recursos que genere el Proyecto. En el evento que el Fideicomiso presente problemas en el desarrollo del proyecto inmobiliario, no tenga los recursos suficientes para afrontar sus obligaciones con terceros o no pueda cumplir con su objeto o finalidad, el Fideicomitente o las personas mutuantes ajenas al sistema financiero, cobrarán luego que el Fideicomiso haya cumplido sus obligaciones para con promitentes compradores, terceros acreedores y constituyentes adherentes.
- Realizar la entrega de beneficios, sobre utilidades reales y siempre y cuando se haya finalizado el respectivo proyecto o etapa y el Fideicomiso no cuente con pasivos con terceros, a los cuales tengan derecho los Beneficiarios, y se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso, en los términos del contrato del Fideicomiso.
- Por instrucciones de la Junta del Fideicomiso y en caso de haberse cumplido el punto de equilibrio de una o varias etapas, el Fideicomiso podrá destinar los recursos recibidos o por recibir a la ejecución simultánea de varias etapas cuyo punto de equilibrio haya sido alcanzado.
- Declarar terminado y liquidar cada etapa y el Fideicomiso, de conformidad a lo dispuesto en el contrato de constitución.

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 21)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

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

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

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

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

Sobre la citada norma, la Administración del Fideicomiso 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.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Higueras

No existieron impactos en la aplicación de esta norma con respecto al año anterior, según se describe a continuación.

Los activos financieros que comprenden depósitos en Bancos continúan siendo medidos al costo. 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 por los que se deban reconocer pérdidas crediticias esperadas.

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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

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 la Compañía 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 Higueras

Según lo permitido en las disposiciones de la NIIF 15, el Fideicomiso no reexpresó las cifras comparativas del año 2017, debido a que no existieron impactos con respecto al año anterior.

El Fideicomiso construye y vende unidades inmobiliarias bajo contratos a largo plazo con clientes. Estos contratos se celebran antes de que comience o durante la construcción del proyecto inmobiliario. Según los términos de los contratos, el Fideicomiso tiene una restricción contractual de redirigir las propiedades a otro cliente y tiene un derecho exigible de pago por el bien contratado. Por lo tanto, los ingresos por la construcción de unidades inmobiliarias se reconocen una vez que las propiedades hayan sido concluidas y entregadas a los compradores.

Adicionalmente el Fideicomiso modificó de manera voluntaria la terminología establecida en la NIIF 15 para la presentación de los anticipos recibidos de clientes, que previamente se mantenían como anticipos promitentes compradores (US\$ 488.057 al 1 de enero de 2018), ahora se definen como pasivos del contrato.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso no reconoce como un activo los costos incrementales de obtener un contrato con un cliente (activo de contrato por comisiones de venta) debido a que son poco significativos.

Las comisiones son consideradas activos de contrato por cuanto son pagadas únicamente con la obtención de un contrato de venta.

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 y otras inversiones a valor razonable que corresponde a participación en fondos de inversión. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

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, la Administración del Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por obligaciones financieras y cuentas por pagar. Se incluyen el pasivo corriente, excepto por los vencimientos mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la 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:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

Cuentas por cobrar: Corresponden a los montos adeudados por los clientes por multas e intereses establecidos en la promesa de compraventa. Si bien se espera cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

equivalente a su costo amortizado pues no generan interés hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de situación financieras bajo el rubro "(inventarios en construcción), los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".
- (ii) 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.

Como se menciona en la nota 2.3, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Administración ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas por deterioro.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.7 Inventario disponible para la venta

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los inventarios disponibles para la venta se registran a su costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menor los gastos de comercialización, distribución y otros relacionados directamente con la venta.

2.8 Inventario en Construcción

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

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como materiales y mano de obra directa, entre otros. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.9 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos promitentes compradores)

Al 31 de diciembre el Fideicomiso presenta como pasivos de contratos los anticipos recibidos que corresponde al efectivo transferido por los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.10 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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 Reconocimiento de ingresos

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados

No existen componentes de financiamiento significativas dado que las ventas se realizan sin plazo de crédito.

Los Ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumpla los criterios descritos para cada línea de ingresos.

Ventas de inmuebles: Los ingresos por venta de inmuebles se reconocen cuando la Compañía ha entregado las casas a los clientes, el cliente tiene discreción sobre los mismos y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación de las casas por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que se haya firmado el acta de entrega recepción, los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado las casas de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte las casas de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación.

2.14 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE 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 LAS HIGUERAS

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:

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento corriente. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(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,

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 los instrumentos de inversión del Fideicomiso y el efectivo en bancos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en instrumentos líquidos y con contrapartes cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas; 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 Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

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

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.

En la actualidad se han suscrito 76 promesas de compra venta (2017: 45) con Prometientes Compradores, los cuales han cumplido los plazos para cancelar los anticipos necesarios que perfeccionar la venta al termino del proyecto inmobiliario.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 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.

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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2018		2017
	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado:			
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	13.184	-	292.825
Cuentas por cobrar	1.820	-	-
Total activos financieros	<u>15.004</u>	<u>-</u>	<u>292.825</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:			
Obligaciones Financieras (Nota 10)	-	-	2.527
Cuentas por pagar (Nota 11)	19	-	800.186
Total pasivos financieros	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>802.713</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 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:

	2018	2017
Caja	-	92
Banco Pichincha C.A.	<u>13.184</u>	<u>292.733</u>
	<u>13.184</u>	<u>292.825</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Movimiento:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	345.647	-
Transferencia al inventario (1)	3.103.945	1.809.118
Venta de unidades inmobiliarias (2)	(3.049.964)	(1.463.471)
	<u>399.628</u>	<u>345.647</u>

(1) Corresponde a la activación de casas y parqueaderos de la primera y segunda etapa con su costo promedio unitario:

<u>2018</u>			<u>2017</u>		
<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>	<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>
7	52.939	370.573	11	51.009	561.099
5	55.340	276.700	6	54.158	324.948
5	56.199	280.995	5	54.512	272.560
1	56.470	56.470	3	54.433	163.299
14	56.574	792.036	5	82.391	411.955
1	58.873	58.873	29	2.595	75.255
8	58.976	471.808	Total		<u>1.809.118</u>
5	75.457	377.285			
1	84.950	84.950			
2	88.491	176.982			
1	89.513	89.513			
28	2.420	67.760			
Total		<u>3.103.945</u>			

(2) Al 31 de diciembre del 2018 comprende a la venta de :

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2018			2017		
<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>	<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>
7	52.939	370.573	11	51.009	561.099
5	55.340	276.700	6	54.158	324.948
5	56.199	280.995	5	54.512	272.560
1	56.470	56.470	3	54.433	163.299
14	56.574	792.036	5	82.391	411.955
1	58.775	58.775	29	2.595	75.255
7	58.976	412.832	Total		<u>1.809.118</u>
4	75.457	301.828			
1	88.491	88.491			
1	89.513	89.513			
27	2.420	65.340			
Total Segunda Etapa		<u>2.793.553</u>			
Total					
2018					
<u>Casas</u>	<u>Costo Promedio</u>	<u>CostoTotal</u>			
2	53.620	107.240			
1	54.512	54.512			
1	92.103	92.103			
1	2.556	2.556			
Total Primera Etapa		<u>256.411</u>			
Total		<u>3.049.964</u>			

8. ANTICIPOS AL CONSTRUCTOR

Al 31 de diciembre del 2018 se liquidaron los anticipos entregados a la Compañía Alberto Andino & Asociados Cía. Ltda., conforme lo dispone el contrato de construcción de la segunda etapa (2017: US\$ 177.369 contrato de construcción segunda etapa). (Ver nota 20)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	<u>2017</u>
Terreno (1)	448.162
Costos directos (2)	1.442.821
Costos indirectos (2)	<u>342.322</u>
	<u>2.233.305</u>

(1) Corresponde al lote de terreno aportado por los constituyentes el 21 de junio de 2016. Está ubicado en la parroquia de Pomasqui, cantón Quito, Barrio La Florida, Calle Manuel Córdova Galarza sobre el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario.

(2) Un detalle de los costos directos e indirectos para los años 2018 y 2017 se detalla a continuación:

2017

<u>Descripción</u>	<u>Costo directo</u>	<u>Costo indirecto</u>	<u>Total</u>
Estructura	632.039	-	632.039
Administración del Proyecto	-	234.502	234.502
Albañilería	204.249	-	204.249
Otros costos directos	168.004	-	168.004
Obras urbanismo y comunales	124.204	-	124.204
Instalaciones y piezas hidrosanitarias	80.269	-	80.269
Planificación	-	66.109	66.109
Movimiento de tierras y recubrimientos	60.213	-	60.213
Otros costos	40.904	17.525	58.429
Instalaciones electricas	51.777	-	51.777
Muebles y puertas	50.873	-	50.873
Pintura	28.210	-	28.210
Intereses generados por préstamos	-	23.872	23.872
Limpieza y varios	2.079	-	2.079
Tasas e impuestos	-	314	314
	<u>1.442.821</u>	<u>342.322</u>	<u>1.785.143</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	2.233.305	1.611.325
Adiciones	870.640	2.443.415
Ajustes y reclasificaciones	-	(12.317)
Transferencia al inventario (1)	(3.103.945)	(1.809.118)
Saldo al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>2.233.305</u>

- (1) Corresponde a la activación de 80 casas desarrolladas en 2 etapas, se activaron 50 casas de la etapa 2 (2017: de la etapa 1 se activaron 30 casas.)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	Interés anual (%)	<u>2017</u>	
		Corriente	Largo plazo
Banco Pichincha S.A. (1)	11,23%	-	900.000
Interes por pagar		<u>2.527</u>	<u>-</u>
		<u>2.527</u>	<u>900.000</u>

- (1) Comprende a dos líneas de crédito otorgadas por el Banco Pichincha por un valor de US\$ 450.000 cada una, a 16 y 18 meses plazo respectivamente, a una tasa de interés del 11,23%. Dichas operaciones fueron pre – canceladas el 19 de marzo del 2018.

11. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a valores pendientes de pago al constituyente por reembolsos de gastos por US\$19 (2017: Valores pendientes de pago por Honorarios de Planificación, Gerencial de Proyecto, Dirección Arquitectónica, Construcción y Comercialización de la etapa dos US\$800.186)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retención en la fuente impuesto a la renta	120	5.328
Retenciones en la fuente IVA	-	13.204
Impuesto a la renta	74.891	13.712
	<u>75.011</u>	<u>32.244</u>

13. 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) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	105.717	17.508
Impuesto a la renta diferido	11.163	(11.163)
Cargo a los resultados integrales del año	<u>116.880</u>	<u>6.345</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuestos	449.091	105.739
Más: Gastos no deducibles	128	367
Menos: Amortización perdidas tributarias	(26.351)	(26.525)
Base imponible total de impuesto a la renta	<u>422.868</u>	<u>79.581</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta corriente	<u>105.717</u>	<u>17.508</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	105.717	17.508
Menos		
Crédito tributario por utilidad en Ventas de Inmuebles	<u>(30.826)</u>	<u>(3.796)</u>
Saldo por pagar	<u>74.891</u>	<u>13.712</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 28% (2017: 22%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 18% (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.

Reconciliación de la tasa efectiva -

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2018 y 2017 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	449.090	105.739
Tasa impositiva vigente	25,00%	22,00%
	112.273	23.263
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>(6.556)</u>	<u>(5.755)</u>
Impuesto a la renta	<u>105.717</u>	<u>17.508</u>
Tasa efectiva	24%	17%

(d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero 2017	-
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	11.163
Al 31 de diciembre del 2017	<u>11.163</u>
(Cargo) / Crédito a resultados por impuestos diferidos	(11.163)
Al 31 de diciembre del 2018	<u>-</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

	<u>Activos</u>
	<u>Amortización de pérdidas tributarias</u>
Impuestos diferidos:	
Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2017	11.163
(Crédito) Crédito a resultados por impuestos diferidos	(11.163)
Al 31 de diciembre del 2018	<u>-</u>

(e) 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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

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

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- 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.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

“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 LAS HIGUERAS

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.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisiones (1)	29.551	19.000
Fondo de Garantía (2)	-	73.017
	<u>29.551</u>	<u>92.017</u>

- (1) Corresponde provisiones por Patente 1.5 XMil, Contribuciones a la SIC, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y costos y gastos proyectos.
- (2) Corresponde al 5% de garantía que se retiene al constructor como lo estipulan los respectivos contratos de construcción, durante el 2018 dichos valores fueron devueltos al Constructor con la liquidación del contrato.

15. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$2.000 corresponde al aporte inicial en efectivo, ii) aporte del terreno por US\$717.060, iii) Restituciones efectuadas por US\$ 803.075 iv) Aporte en especies que corresponden a estudios técnicos por un valor de US\$149.015 v) Anticipo de dividendos y utilidades distribuidas un valor de US\$65.000; y vi) los resultados de la operación.

16. 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.

17. INGRESOS OPERACIONALES – CONTRATOS CON CLIENTES

a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Etapa 2 (1)	3.277.624	-
Etapa 1 (2)	<u>303.987</u>	<u>1.752.679</u>
	<u>3.581.611</u>	<u>1.752.679</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 comprende de la venta de 46 casas y 27 parqueaderos.

(2) Corresponde a la venta de 4 casas y 1 parqueadero (2017: venta 25 casas y 24 parqueaderos.)

b) Pasivos del Contrato con Clientes

El movimiento de contratos con clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	488.057	148.505
Anticipo recibidos	(3.695.900)	(2.065.948)
Ingresos facturado	<u>3.234.543</u>	<u>2.405.500</u>
	<u>26.700</u>	<u>488.057</u>

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a US\$26.700 recibidos de los Prominentes Compradores (2017: US\$488.057) en cumplimiento de los establecido en las respectivas promesas de compra venta firmadas.

c) Cambios significativos pasivos por contrato

Al 31 de diciembre de 2018, las variaciones presentadas en este tipo de pasivos se deben al incremento en ventas de unidades inmobiliarias, de acuerdo al cobro anticipado de los valores determinados en los referidos contratos.

18. GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRATIVOS

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2018

Descripción	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Promoción y publicidad	33.473	-
Comisión por ventas	8.468	-
Mantenimiento	-	27.731
Administración fiduciaria	-	24.199
Impuestos y contribuciones	-	11.796
Otros	-	4.556
Auditoria Externa	-	3.237
Asesores Legales	-	1.954
Notarios	-	1.452
Seguros	-	-
	<u>41.941</u>	<u>74.925</u>

2017

Descripción	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Promoción y publicidad	144.143	-
Comisión por ventas	5.410	-
Administración fiduciaria	-	20.310
Mantenimiento	-	18.315
Seguros	-	8.096
Honorarios	-	3.136
Impuestos y contribuciones	-	2.129
Notarios	-	1.659
Otros	-	1.230
Suministros y materiales	-	69
	<u>149.553</u>	<u>54.944</u>

19. CONTRATOS

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Con fecha 20 de marzo de 2017 se suscribió el contrato de Comercialización de la segunda etapa del proyecto con Alberto Andino y Asociados Cía. Ltda. por un valor estimado de US\$163.200, lo cual se considera una comisión del 4.50% del valor de cada venta y tendrá vigencia mientras existan unidades disponibles en la segunda etapa.
- Con fecha 20 de marzo de 2017 se suscribió el contrato de Gerencia de Proyecto de la segunda etapa del proyecto con Alberto Andino y Asociados Cía. Ltda. por el valor de US\$ 82.614 que tendrá vigencia de 15 meses a partir del inicio de obra de la segunda etapa del proyecto.
- Con fecha 20 de marzo de 2017 se suscribió el contrato de construcción Llave en Mano con Alberto Andino y Asociados Cía. Ltda., para desarrollar la construcción de la segunda etapa del Proyecto bajo la modalidad "Llave en mano" por un valor de US\$542.455, por el cual el contratista está obligado a acompañar la ejecución de la obra hasta su culminación.
- Con fecha 20 de marzo de 2017 se suscribió el contrato de Fiscalización del proyecto inmobiliario con el Ing. Jorge Humberto Montalvo para desarrollar la fiscalización de la segunda etapa del proyecto por US\$21.698 incluido en IVA, por lo cual el contratista está obligado a acompañar la ejecución de la obra por un plazo previsto de 12 meses contados a partir de la fecha de arranque de la misma.

20. 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, en cumplimiento con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

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	292.825	-	292.825
Inventarios disponibles para la venta	345.647	-	345.647
Anticipos al constructor	177.369	-	177.369
Inventarios en construcción (1)	-	(2.233.305)	2.233.305
Total activos corrientes	<u>815.841</u>	<u>(2.233.305)</u>	<u>3.049.146</u>
Activo no corriente			
Inventarios en construcción (1)	2.233.305	2.233.305	-
Impuesto diferido	11.163	-	11.163
Total del activo no corriente y Total Activos	<u>3.060.309</u>	<u>-</u>	<u>3.060.309</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	2.527	-	2.527
Cuentas por pagar	800.186	-	800.186
Impuestos por pagar	32.244	-	32.244
Otras cuentas por pagar	92.017	-	92.017
Total pasivos corrientes	<u>926.974</u>	<u>-</u>	<u>926.974</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	900.000	-	900.000
Anticipo proveedores compradores	488.057	-	488.057
Total pasivos no corrientes y total pasivos	<u>2.315.031</u>	<u>-</u>	<u>2.315.031</u>
Patrimonio			
Aportes	717.060	-	717.060
Resultados acumulados	28.218	-	28.218
Total patrimonio	<u>745.278</u>	<u>-</u>	<u>745.278</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>3.060.309</u>	<u>-</u>	<u>3.060.309</u>

- (1) Corresponde a la reclasificación de la porción corto a largo plazo de los inventarios en construcción.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAS HIGUERAS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

21. 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.