

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:

PARTE I ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Fadev
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV** al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá



+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019

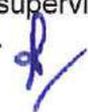
cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación con el cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias.

Otros asuntos

5. El Fideicomiso no ha presentado operaciones hasta el cierre de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, sin embargo, mediante comunicado del Constituyente de fecha 28 de febrero del 2018, se establece el siguiente plan de operaciones: i) inicio de preventas en el transcurso del 2018; ii) inicio de obras segundo semestre del 2018; iii) entrega de unidades segundo semestre del 2020.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**.



+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634





Al Representante Legal de:
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019



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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. /

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	365,110	13,666
Inversiones a costo amortizado	7	1,516,358	-
Total activos corrientes		1,881,468	13,666
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	120,798	46,965
Impuesto diferido		-	1,469
Impuestos por cobrar		252	-
Total activos no corrientes		121,050	48,434
Total activos		2,002,518	62,100
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	1,861,213	-
Impuestos por pagar		18,794	11
Total pasivos		1,880,007	11
Patrimonio		122,511	62,089
Total pasivos y patrimonio		2,002,518	62,100


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Fadev

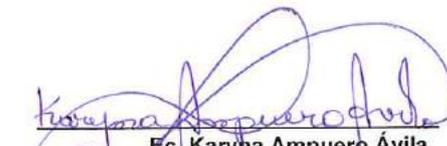

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Fadev

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos operacionales			
Impuestos, tasas y contribuciones		(1,768)	(2,524)
Servicios de terceros		(38,814)	(1,400)
Gastos financieros		(181)	(69)
Suministros y materiales		-	(16)
Otros ingresos y (egresos), neto	11	112,611	-
Total gastos operacionales		71,848	(4,009)
Impuesto a las ganancias	10	(20,226)	658
Resultado integral del año		51,622	(3,351)



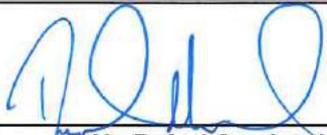
 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Fadev



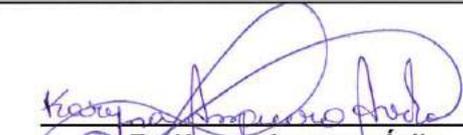
 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Fadev

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aportes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2017	31,332	(3,686)	27,646
Impuesto diferido no reconocido	-	811	811
Aporte adicional del Constituyente	36,983	-	36,983
Resultado integral del año	-	(3,351)	(3,351)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	68,315	(6,226)	62,089
Aporte adicional del Constituyente	8,800	-	8,800
Resultado integral del año	-	51,622	51,622
Saldos al 31 de diciembre del 2018	77,115	45,396	122,511



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Fadev

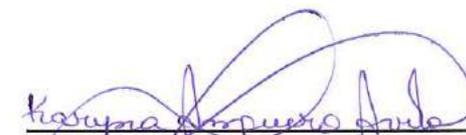


Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Fadev

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		51,622	(3,351)
Transacciones no monetarias			
Impuesto a las ganancias		(20,226)	658
Cambios netos en activos y pasivos:			
Activo por impuesto diferido		1,469	(1,469)
Inventarios en construcción		(73,833)	(13,777)
Cuentas por pagar		1,862,862	(5,669)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		1,821,894	(23,608)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Aporte de Constituyente		8,800	36,983
Prestamos de terceros		37,108	-
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		45,908	36,983
Aumento neto en efectivo		1,867,802	13,375
Efectivo y equivalente, al comienzo del año		13,666	291
Efectivo y equivalente, al final del año	6	1,881,468	13,666


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Fadev


 Ec. Karlyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Fadev

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV fue constituido mediante escritura pública el 24 de noviembre del 2014 por el Fideicomiso ADV Development LLC en calidad de Constituyente y administrado por Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A. El Fideicomiso ADV Development LLC, transfiere en este mismo acto al patrimonio autónomo la cantidad de US\$1.000, los cuales serán aportados una vez que la cuenta de Fideicomiso sea abierta.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.
- Una vez recibidos los bienes por parte del Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente a los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los fondos lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del periodo trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- La Fiduciaria entregará informes de gestión de acuerdo con la periodicidad que instruya el Constituyente.
- Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal, instruya. En tal virtud, podrá dedicarse a promover y construir, directamente o por medios de personas naturales o jurídicas especializadas, bienes inmuebles de cualquier naturaleza para su venta a terceros. Para lo cual el Fideicomiso, por medio de su Fiduciaria podrá:
 - i. Suscribir contratos relacionados al desarrollo urbanístico de un proyecto.
 - ii. Podrá suscribir contrato de promoción inmobiliaria.
 - iii. Podrá contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerente de Proyecto, Comercializadores, Planificadores Arquitectónicos, Gerentes Técnicos y Promotores Inmobiliarios para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales indispensables para la ejecución de las obras.
 - iv. Podrá constituir Fideicomiso Mercantil inmobiliarios o adherirse como Constituyente Adherentes a los que ya se encuentran constituidos, realizando el aporte inicial o parcial con los recursos dinerarios que hayan sido aportados a su patrimonio autónomo.
 - v. Participar en el desarrollo del programa de construcción y diseños de proyectos inmobiliarios para sí o para terceros. La Fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que se gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y el Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la Fiduciaria no garantiza a obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.
- El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa puedan ser entregados al Beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios Fiduciarios.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- El Constituyente instruye a la Fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el Fideicomiso se encontrará facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promotores compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del Constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto específico por los cuales los Promitentes Compradores han adquirido su obligación de pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso procederá a devolver los flujos a cada uno de los Promitentes Compradores.
- Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el Constituyente, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizada para suscribir contratos y/o participar de subaste o remates.
- Procedimiento para las reformas: El Constituyente instruya a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra la o las cuentas del Fideicomiso, y de considerando así la Fiduciaria contratar con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las referidas cuentas.
- Contratar con cargo al patrimonio autónomo a la firma auditora externa para el Fideicomiso.
- Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumentos privado o público relacionados al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito por parte del Constituyente.

Durante el año 2018 y 2017, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas con el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores (actual Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 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, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora 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 Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 – Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) “NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) “NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”, donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) “NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos”, donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) “NIC 12 - Impuesto a las ganancias”, las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) “NIC 23 - Costos por préstamos”, las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad e inversiones a costo amortizado con vencimiento menor a 3 meses.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Administradora clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) **Activos financieros a costo amortizado**

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones a costo amortizado, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

(b) **Pasivos financieros a costo amortizado**

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores y cuentas por pagar a terceros. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, y los intereses generados se reconocen en el estado de resultados.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.

Los préstamos y obligaciones con terceros que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro costos financieros.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese.

El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 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 sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

El inventario en construcción corresponde a los costos indirectos como los honorarios administrativos de la Fiduciaria, asesoría legal, entre otros. Las partidas de inventarios en construcción serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del inmueble.

De acuerdo con la NIIF 15 de "ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la cual consiste en el ajuste del pasivo por "Anticipos de clientes" por concepto del costo del dinero en el tiempo, dicho efecto financiero se traduce en reconocer el costo financiero implícito de los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos como parte del costo de construcción.

2.7 Impuesto diferido

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, 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 o en función de su composición accionarial, 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 en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los aportes en efectivo, realizados por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.9 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 con 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

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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 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 y procedimientos.

(a) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 de acuerdo con las operaciones actuales del Fideicomiso, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no existe riesgos crediticios que exponer.

(c) Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

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

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

(d) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por los Promitentes Compradores y el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y 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 basados 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 Administradora.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	365,110	13,666
Inversiones a costo amortizado (Nota 7)	1,516,358	-
Total activo financiero	<u>1,881,468</u>	<u>13,666</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9)	2,769	-
Préstamo a terceros (Nota 9)	37,108	-
Total pasivos financieros	<u>39,877</u>	<u>-</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 con la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo (a)	365.110	13.666
Inversiones a costo amortizado (b)	1.516.358	-
	<u>1.881.468</u>	<u>13.666</u>

(a) Corresponde a ahorros mantenidos en el Banco Bolivariano S.A.

(b) Véase Nota 7.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Corresponde al certificado de depósito con el Banco Bolivariano S.A. por US\$1.512.367, más US\$3.991 de intereses devengados, y con vencimiento enero 2019 y tasa de interés de 5.12%.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición por tipo de inversión

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costos financieros implícitos (a)	54.226	-
Honorarios administración fiduciaria	44.464	29.157
Impuestos, municipales	9.189	7.155
Impuesto al valor agregado	6.207	4.324
Gastos legales y notariales	4.416	4.183
Honorarios asesoría legal	2.125	2.125
Otros costos	171	21
	<u>120.798</u>	<u>46.965</u>

(a) De acuerdo a la NIIF 15 de "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la cual consiste en el ajuste del pasivo por "Anticipos de clientes" por concepto del costo del dinero en el tiempo, dicho efecto financiero se traduce en reconocer el costo financiero implícito de los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos como parte del costo de construcción.

El movimiento de inventarios en construcción al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo a enero 1 del	46.965	33.188
Adiciones	73.833	13.777
Saldo a diciembre 31 del	<u>120.798</u>	<u>46.965</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

9. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Promitentes compradores (a)	1.821.336
Préstamos a terceros (b)	37.108
Proveedores	2.769
	<u>1.861.213</u>

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes, e incluye el efecto del costo del dinero en el tiempo, el cual es registrado contra los costos de construcción.

(b) Corresponde al préstamo por capital de trabajo de Keystone-Ec S.A. por el cual se firmó un contrato de mutuo acuerdo con una tasa del 7% y vencimiento febrero del 2019.

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(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 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto corriente (a)	18.757	-
Impuesto diferido (b)	1.469	(658)
	<u>20.226</u>	<u>(658)</u>

(a) Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25%, no obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	71.848	(4.009)
Más: Gastos no deducibles	1.017	1.818
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	(5.877)	-
Base imponible de impuesto a la renta	<u>66.988</u>	<u>(2.191)</u>
Tasa de impuesto a la renta	28%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>18.757</u>	<u>-</u>

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A Continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida tributaria años anteriores	5.877	3.686
(+) Pérdida tributaria del ejercicio	-	2.191
(-) Compensación pérdida tributaria	(5.877)	-
Total pérdidas tributarias	<u>-</u>	<u>5.877</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Total activo por impuesto diferido	<u>-</u>	<u>1.469</u>
Saldo del año anterior	1.469	811
Gasto (Ingreso) impuesto diferido	<u>1.469</u>	<u>(658)</u>

(c) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(d) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2018 y 2017, fue como sigue:

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	18.757	-
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(252)	-
Saldo a pagar del Fideicomiso	<u>18.505</u>	<u>-</u>

(e) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

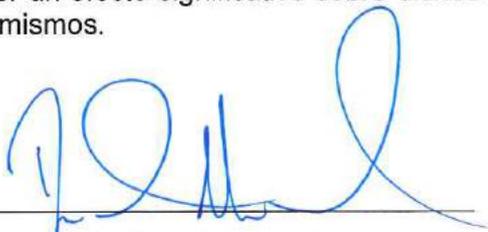
El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

11. OTROS INGRESOS (EGRESOS)

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Intereses financieros	16.611
Indemnizaciones	96.000
	<hr/>
	112.611

12. EVENTOS SUBSECUENTES

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



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Fadev



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Fadev