acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

# FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR

## ESTADOS FINANCIEROS

## AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

## CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

www.acman.com.ec

# FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR

# ESTADOS FINANCIEROS

# AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**CONTENIDO:**

**ESTADOS FINANCIEROS**


- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- 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 Princesa Kate VR |
| Administradora | - | Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. |

acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 15 de abril de 2019

## Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, 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 del **FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR** al 31 de diciembre de 2018, y sus 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 del **FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**, 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 la administración de flujos provenientes de créditos, así como de las promesas de compraventa para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá 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.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia 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, 15 de abril de 2019

**Otros asuntos**

5. Debido a que el objeto del Fideicomiso es administrar el dinero de Constituyentes Adherentes, no genera ingresos y gastos, por tanto, no prepara el estado de resultado integral.

**Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros**

6. La Administradora del **FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**, 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 del Fideicomiso es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**, 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 Administradora 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 PRINCESA KATE VR.**

**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

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 15 de abril de 2019

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 de la Administradora 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 Administradora 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**

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

**FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Notas | 2018 |
|---|---|---|
| **Activos** | | |
| **Activos corrientes** | | |
| Efectivo | 6 | 478,547 |
| Cuentas por cobrar | | 232 |
| **Total activos** | | **478,779** |
| **Pasivos y patrimonio** | | |
| **Pasivos no corrientes** | | |
| Cuentas por pagar | 7 | 477,779 |
| **Total pasivos** | | **477,779** |
| Patrimonio | | 1,000 |
| **Total pasivos y patrimonio** | | **478,779** |

**Ab. Rafael Sandoval Vela**
**Representante Legal**
**Fideicomiso Princesa Kate VR**

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**
**Contadora General**
**Fideicomiso Princesa Kate VR**

**FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| | Nota | 2018 |
|---|---|---|
| **Cambios netos en activos y pasivos:** | | |
| Cuentas por cobrar | | (232) |
| Cuentas por pagar | | 477,779 |
| Efectivo neto provisto en actividades de operación | | 477,547 |
| **Actividades de financiamiento** | | |
| Aporte de Constituyente | | 1,000 |
| Efectivo neto provisto por en actividades de financiamiento | | 1,000 |
| Aumento neto en efectivo | | 478,547 |
| Efectivo, al comienzo del año | | - |
| **Efectivo, al final del año** | **6** | **478,547** |

**Ab. Rafael Sandoval Vela**
**Representante Legal**
**Fideicomiso Princesa Kate VR**

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**
**Contadora General**
**Fideicomiso Princesa Kate VR**

**FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares de E.U.A.)

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR** fue constituido mediante escritura pública el 20 de abril del 2018 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2018.G.13.002319. Su Constituyente y Beneficiario es Compañía Meisterblue Cia. Ltda.

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de los bienes consistentes en dineros y/o títulos valores a ser aportados al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte del Constituyente Inicial y/o parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la Ley, y las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondientes al Proyecto Inmobiliario que se denominará "Princesa Kate" de la Urbanización Villas del Rey, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la Compañía Meisterblue Cía. Ltda.

### 1.2 Aprobación de los estados financieros

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

### 1.3 Instrucciones Fiduciarias

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir instrucciones por escrito de la Beneficiaria Inicial, o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. La Fiduciaria, deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta la Beneficiaria Inicial.

- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de la Constituyente Inicial, y de los Constituyentes Adherentes, e incorporarlos al patrimonio autónomo.

- Recibir de la Beneficiaria Inicial, la certificación correspondiente de que la Junta General de Socios de la Compañía Meisterblue Cía. Ltda., ha declarado el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario de conformidad con lo establecido en la cláusula tres puntos dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a la Fiduciaria, que se ha cumplido con el punto de equilibrio, los aportes entregados por los Constituyentes Adherentes no podrán ser transferidos a la Constituyente Inicial para el desarrollo del proyecto inmobiliario y deberán mantenerse depositados en la cuenta corriente del Fideicomiso. Los parámetros para la conformación del punto de equilibrio serán establecidos y aprobados únicamente por la Junta General de Socios de la Compañía Meisterblue, quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a la

Fiduciaria. Una vez que se haya producido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario Princesa Kate de la Urbanización Villas del Rey, en calidad de representante legal del Fideicomiso Princesa Kate-VR, deberá transferir a Meisterblue Cía. Ltda., todos los valores que haya recibido como aporte por parte de los Constituyentes Adherentes, y sus rendimientos si los hubiere. En el evento de que no se produzca la declaratoria del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario Princesa Kate de la Urbanización Villa del Rey, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, la Fiduciaria, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de los Constituyentes Adherentes, con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, suscritas entre los Prominentes Compradores y la Promitente Vendedora, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de los Promitentes Compradores, por parte de el Fideicomiso, o de la Fiduciaria.

- Contratar a nombre y en representación del Fideicomiso, con cargo al patrimonio autónomo, y previa a la instrucción de la Beneficiaria Inicial a la auditoria externa del Fideicomiso. Los honorarios, obligaciones y funciones de la auditoria externa, serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el Fideicomiso.

- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con los Constituyentes Adherentes y/o los Beneficiarios, con motivo de la celebración de las escrituras públicas de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias que suscriban los Promitentes Compradores con la Promitente Vendedora.

- Recibir mediante aporte a título de fideicomiso mercantil, bienes consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de la Constituyente Inicial y/o los Constituyentes Adherentes.

- Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de bienes transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el contrato.

- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del periodo anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.

- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso con el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.

- Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.

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

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes 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 de 2018 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. 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 pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

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 mejores 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 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-: 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-: 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

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos locales, de libre disponibilidad.

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

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. 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 cuentas por cobrar Constituyente, 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.

### 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 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 cuentas por cobrar Constituyente se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si el periodo de crédito es mayor a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

### 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.

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.

### 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 Impuesto a la renta

El Fideicomiso no se constituye en sujeto pasivo de tributos; sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

### 2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los aportes en efectivo, realizados por el Constituyente.

### 2.8 Estados de resultados

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto la administración de recursos dinerarios para cubrir las obligaciones del Constituyente y debido a que el Fideicomiso no genera ingresos y los costos y gastos de operación son asumidos por el Constituyente, la Administradora del Fideicomiso no prepara el Estado de Resultados Integrales.

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgos financieros

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.

*(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*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si la 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 no existe riesgos crediticios que exponer.

*(c) Riesgo de liquidez*

El Fideicomiso no está expuesto al riesgo porque solo administra flujos de terceros.

## 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, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

| | 2018<br>Corriente |
|---|---|
| Activos financieros al costo amortizado | |
| Efectivo (Nota 6) | 478.547 |
| Cuentas por cobrar | 232 |
| **Total activos financieros** | 478.779 |

### 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, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo con la jerarquía del párrafo anterior.

## 6. EFECTIVO

| Composición | 2018 |
|---|---|
| Banco Internacional S.A. | 478.547 |

## 7. CUENTAS POR PAGAR

| Composición | 2018 |
|---|---|
| Anticipos de clientes | 477.779 |

Corresponde a valores recibidos de los promitentes compradores por el proyecto inmobiliario en ejecución.

## 8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Conciliación tributaria

El Fideicomiso no presenta ingresos y gastos, porque su objeto es de administración de flujos y no de operación económica.

(b) 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.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.

## 8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO,CONTINUACION.

- 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.

La Administradora del Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

## 9. 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 PRINCESA KATE VR**

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**
**Contadora General**
**FIDEICOMISO PRINCESA KATE VR**