acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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 DE AMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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 de Administración de Flujos Villa Hermosa
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, 12 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, 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 DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA** 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 8 de nuestro informe. Somos independientes del **FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, 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 es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

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 al 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, 12 de abril de 2019

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. La Administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, 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.

6. En la preparación de los estados financieros, la Administradora del Fideicomiso es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, 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.

7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**

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

8. 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 los controles internos de la Administradora del

AUDITORÍA & CONSULTORÍA

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 12 de abril de 2019

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.

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 DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	34,985	23,261
Cuentas por cobrar	7	1,636,885	1,608,450
Total activos		**1,671,870**	**1,631,711**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	8	1,668,870	1,628,711
Total pasivos		**1,668,870**	**1,628,711**
Patrimonio		3,000	3,000
Total pasivos y patrimonio		**1,671,870**	**1,631,711**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso de Administración de Flujos
Villa Hermosa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Administración de Flujo
Villa Hermosa

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

	Nota	2018	2017
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(28,435)	(803,643)
Cuentas por pagar		40,159	518,709
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		11,724	(284,934)
Actividades de inversión			
Inversiones		-	21,000
Efectivo neto provisto por en actividades de inversión		-	21,000
Aumento (Disminución) neto en efectivo		11,724	(263,934)
Efectivo, al comienzo del año		23,261	287,195
Efectivo, al final del año	**6**	**34,985**	**23,261**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso de Administración de Flujos
Villa Hermosa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Administración de Flujos
Villa Hermosa

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA
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 DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA** fue constituido mediante escritura pública el 6 de noviembre del 2015 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2015.G.19.000618. Su Constituyente y Beneficiario es Compañía Centridagsa S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de flujos provenientes de los créditos que serán otorgados por la Corporación Financiera Nacional al Constituyente para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, así como recursos provenientes de las promesas de compraventa. El primer desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de al menos doscientos veinte unidades habitacionales, las mismas que se ejecutarán en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independiente entre sí. El segundo desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de al menos doscientos veinte unidades habitacionales, las mismas que se ejecutarán en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independientes entre sí. El tercer y cuarto desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de 220 villas en la urbanización Villa Hermosa Etapa 1ª "La Merecida", la misma que debe haberse ejecutado en el tiempo establecido en el flujo del proyecto (en un plazo mayor a noventa días constados a partir del cuarto desembolso).

Para asegurar el fiel cumplimiento del contrato y para responder por obligaciones que contrajere frente a terceros relacionados con la ejecución del mismo, la Fiduciaria entrega a EMAPAG EP la garantía por un monto igual al 5% del valor estimado de los servicios que serán facturados por la Fiduciaria durante el plazo contractual estimado, que fenece el 31 de julio de 2031, la cual podrá ser emitida anualmente y renovada por este mismo plazo.

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:

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso:

  i. Los recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento realizados en los numerales Cinco. Uno, Cinco. Dos y Cinco. Tres de la cláusula Quinta del contrato.

ii. Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten en el futuro al Fideicomiso por parte del Constituyente.

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por porte del acreedor.

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Constituyente, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsa de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el constituyente, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del acreedor.

- En relación a los flujos provenientes de los Créditos, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:

  i. Recibir los recursos que sean desembolsados por parte del acreedor a favor del Constituyente, en virtud de los créditos otorgados a su favor.

  ii. Administrar los recursos y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

     a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente.

     b) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Constituyente y/o el Acreedor.

     c) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.

     d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.

     e) El pago de los costos directos o indirectos del proyecto, o de sus respectivas etapas de conformidad al presupuesto que haya sido entregado por el Constituyente al Acreedor y la Fiduciaria. Para la realización de dicho egreso se deberá contar con el previo requerimiento del constructor, que cuente con el visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador.

f) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos, conforme a las instrucciones recibidas del acreedor, de no existir recursos en el patrimonio autónomo para el pago de los gastos referidos anteriormente será el Constituyente quien deberá proveerlos, sin que la Fiduciaria esté obligada a proveer cantidad de dinero alguna de sus propios recursos.

- En relación a los flujos provenientes de los promitentes compradores, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:

i. Recibir de los constituyentes copias de las promesas de compraventa y/o compraventas que hayan sido celebradas con los promitentes compradores que hayan sido celebradas con los promitentes compradores y/o compradores, así como las cesiones de derechos, reformas, resciliaciones, terminación y demás convenios accesorios a las promesas de compraventa, que hayan sido celebradas por el Constituyente, contando con la aceptación previa del acreedor y la Fiduciaria.

ii. Requerir en caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; que el Constituyente proceda a dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o aquellas que realice gestión de cobranza judicial, arbitral o extrajudicial a los promitentes compradores según lo que sea más conveniente para el financiamiento del proyecto y el pago de los créditos.

iii. Recibir los flujos provenientes de los pagos realizados por los promitentes compradores y/o compradores, de acuerdo a los plazos y montos establecidos en las promesas de compraventa y/o compraventas.

iv. Administrar los recursos y destinarlos a al pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos al acreedor salvo que éste autorice que un porcentaje de dichos recursos sean destinados o los pagos referidos en los numerales (i) al (v) del numeral Ocho Cuatro. Dos (8.4.2) del contrato.

v. Verificar a través del gerente de proyecto y del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles de existir alguna observación o dudo, respecto de lo utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas o consideración del acreedor para que se resuelva lo conveniente.

vi. Verificar o través de informes presentados por el gerente del proyecto y del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al acreedor para que tome las medidas que correspondan.

vii. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación que constan en el contrato.

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

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

1. 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 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 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 2014-2017: 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

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, 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 Administración 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 cuentas por cobrar terceros, 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. 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 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 terceros 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.

(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 practica 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.

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.

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 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 en razón de que el Fideicomiso no genera ingresos y los costos y gastos de operación son asumidos por el Constituyente, la Administración 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 un cliente 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 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 y 2017, 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	2017
	Corriente	Corriente
Activos financieros al costo amortizado		
Efectivo (Nota 6)	34.985	23.261
Cuentas por cobrar (Nota 7)	1.636.885	1.608.450
Total activos financieros	1.671.870	1.631.711
Pasivo financiero al costo amortizado		
Cuentas por pagar (Nota 8), y total pasivo financiero	47.265	47.265

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA, CONTINUACIÓN

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

Composición	2018	2017
Banco Bolivariano S.A.	33.942	22.218
Banco Pichincha C.A.	1.043	1.043
	34.985	23.261

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2018	2017
Centridagsa S.A. - Promesas de Compraventa (a)	460.000	460.000
Otras		
Centridagsa S.A. - CFN (b)	1.086.387	1.086.388
Gastos incurridos por el Fideicomiso	90.498	62.062
	1.636.885	1.608.450

(a) Corresponde a valores pendientes de cobrar a Centridagsa S.A., por los valores recibidos de los Promitentes Compradores.

(b) Corresponde a los valores recibidos por las primeras cuotas de pago de intereses del préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional al Constituyente y aportado al Fideicomiso por US$4.600.000 en noviembre de 2015.

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2018	2017
Anticipos de clientes (a)	1.621.605	1.581.446
Cuentas por pagar Constituyentes (b)	47.265	47.265
	1.668.870	1.628.711

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

(b) Corresponde principalmente al saldo por rendimientos obtenidos de las inversiones en certificados de depósitos.

9. 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, 2016 y 2017 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(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.

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

- 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.
- 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 Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

10. 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 de Administración de Flujos Villa Hermosa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa