

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2017,
con opinión de los auditores independientes.

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Contenido:

Estado de situación financiera	- 7 -
Estado de resultados integral	- 8 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 9 -
Estados de flujos de efectivo	- 10 -
Notas a los estados financieros	- 12 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al representante legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN** al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN** al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual y mensual que se presenta de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a entidades que forman parte del Mercado de Valores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si ésta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. Por regulaciones de la Entidad de Control presentamos opiniones independientes respecto a la información financiera suplementaria.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la administración.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la administración, y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

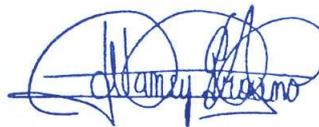
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN**.

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, mencionamos que la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y serán incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 2018
Registro No. 680

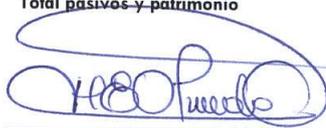


Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
<u>ACTIVOS</u>	<i>Notas</i>	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	14.730	5.992
Inventarios	8	9.000	15.000
Total activos corrientes		23.730	20.992
Total activos		23.730	20.992
 <u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivos por impuestos corrientes	9	-	3.087
Total pasivos		-	3.087
 <u>PATRIMONIO</u>			
Aportes	15	15.687	1.687
Resultados acumulados	16	8.043	16.218
Total patrimonio		23.730	17.905
Total pasivos y patrimonio		23.730	20.992



Eco. María Eugenia Olmedo

Apoderado Especial



C.P.A. Wendy Saavedra

Supervisora Contable



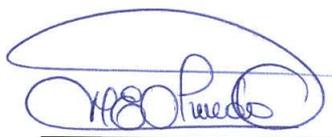
C.P.A. María de los Ángeles

Chango
Contadora

Ver notas a los estados financieros

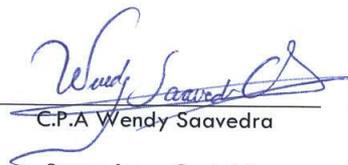
FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	10	-	79.228
Costo de ventas	11	-	(81.252)
PÉRDIDA BRUTA		<u>-</u>	<u>(2.024)</u>
Gastos de administración	12	(1.437)	(12.961)
PÉRDIDA OPERACIONAL		<u>(1.437)</u>	<u>(14.985)</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros gastos netos de ingresos		1	28.895
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(1.436)</u>	<u>13.910</u>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	13	(739)	(3.285)
(Pérdida) utilidad del período		<u>(2.175)</u>	<u>10.625</u>



Eco. Maria Eugenia Olmedo

Apoderado Especial



C.P.A Wendy Saavedra

Supervisora Contable



C.P.A. María de los Ángeles
Chango
Contadora

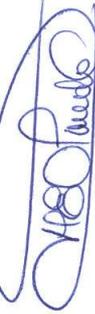
Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

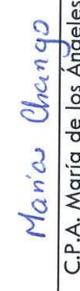
Descripción	Nota	Aportes recibidos	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	15 y 16	1.687	268.121	269.808
Restitución de cesión derecho de cobro		-	(262.528)	(262.528)
Utilidad del ejercicio		-	10.625	10.625
Saldos al 31 de diciembre del 2016	15 y 16	1.687	16.218	17.905
Aportes constituyentes		14.000	-	14.000
Restitución de bienes		-	(6.000)	(6.000)
Pérdida del ejercicio		-	(2.175)	(2.175)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	15 y 16	15.687	8.043	23.730


Eco. Maria Eugenia Olmedo

Apoderado Especial


C.P.A. Wendy Saavedra

Supervisora Contable


C.P.A. Maria de los Angeles Chango
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES EN OPERACIÓN		
Recibido de clientes	-	22.005
Pagado a proveedores	(1.437)	(20.050)
Utilizado en otros	(3.825)	(2.561)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(5.262)</u>	<u>(606)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte de constituyentes	14.000	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>14.000</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO:		
Incremento (disminución) neta durante el año	8.738	(606)
Saldos al comienzo del año	5.992	6.598
Saldos al final del año	<u>14.730</u>	<u>5.992</u>

(Continúa...)

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) utilidad neta	(2.175)	10.625
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	-	18.029
Inventarios	-	81.252
Cuentas por pagar comerciales	-	(7.088)
Anticipo promitentes compradores	-	(75.252)
Otras cuentas por pagar	-	(31.259)
Impuestos por pagar	(3.087)	3.087
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(5.262)	(606)



Eco. Maria Eugenia Olmedo

Apoderado Especial



C.P.A. Wendy Saavedra

Supervisora Contable



C.P.A. María de los Ángeles

Chango
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 13 -
2.	Situación financiera en el país	- 19 -
3.	Políticas contables significativas	- 19 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 25 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 26 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 27 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 27 -
8.	Inventarios	- 27 -
9.	Impuestos corrientes	- 28 -
10.	Ingresos	- 28 -
11.	Costo de ventas	- 28 -
12.	Gastos administrativos	- 28 -
13.	Impuesto a la renta	- 29 -
14.	Precios de transferencia	- 34 -
15.	Aportes	- 34 -
16.	Resultados acumulados	- 34 -
17.	Eventos subsecuentes	- 34 -
18.	Aprobación de los estados financieros	- 35 -

FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN

1. Información general

Constitución y objeto social

El FIDEICOMISO CIUDAD COLON es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 4 de octubre del 2006. Los Constituyentes son Dosmilcorp S.A., Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria y los beneficiarios son Dosmilcorp S.A, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A y Biepace S.A.

El Fideicomiso tuvo como objeto desarrollar cinco proyectos inmobiliarios denominados "Edificios Empresariales Colón", edificados en un inmueble ubicado entre las urbanizaciones Urdesa Norte y Urdenor del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Los proyectos se ejecutaron de acuerdo a las especificaciones determinadas por la Junta del Fideicomiso, con los recursos aportados por los constituyentes y con los valores entregados por los Promitentes Compradores - Mandantes de acuerdo a los términos del contrato de promesa de compraventa.

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y resolución No. 06-G-IMV-0008631 de diciembre del 2006, la Superintendencia de Compañías inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2006.2.13.00536.

Proceso de liquidación

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, a diciembre del 2010, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso inició el proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Constituyentes del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Constituyentes, quienes se constituyen en fiadores solidarios del Fideicomiso, frente a los acreedores, por las obligaciones del Fideicomiso.
- Transcurrido el plazo, la Fiduciaria levantara un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso.
- Si los Constituyentes no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieran sido presentadas dentro del plazo establecido, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Registrar contablemente:
 - a) El dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o que llegaren a transferir en el futuro, así como el inmueble que posteriormente Dosmilcorp S.A. transferirá.
 - b) Todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del Fideicomiso.

- Suscribir con el Gerente de Proyecto, el contrato de gerencia de proyecto, que abarcará a todos los proyectos, pero sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) Condición suspensiva: Que el hecho de que el referido contrato solo entrará en vigencia para el desarrollo de un determinado proyecto cuando la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones de tal proyecto, haya , definido el inmueble en el cual se va a desarrollar el mismo y la fecha de inicio de la ejecución; y,
 - b) Condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dicho contrato dejará de tener vigencia para un determinado proyecto en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha establecido la fecha de inicio de la ejecución dentro del plazo máximo establecido en este contrato o no ha cumplido con el punto de equilibrio de dicho proyecto.

Se deja expresa constancia de que el referido contrato podrá ser reformado, sin necesidad de reformar este Fideicomiso, pero únicamente en el caso que tal reforma sea previamente aprobada por la Junta del Fideicomiso, y se suscriba el correspondiente anexo modificatorio entre el Fideicomiso y el Gerente de Proyecto.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones de un determinado proyecto, haya definido el inmueble en el cual se va a desarrollar el mismo y la fecha de inicio de la ejecución, proceder a:
 - a) Celebrar con los Promitentes Compradores - Mandantes designados por el Gerente del Proyecto o por quien ésta determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contrato de promesa de compraventa y mandato de construcción sobre bienes determinados e individualizados dentro del correspondiente proyecto. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores - Mandantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, más el dinero que aporten los Constituyentes Inversionistas o que presten al Fideicomiso los Constituyentes o Beneficiario se concluya en su totalidad dicho proyecto;
 - b) Recibir de los Promitentes Compradores - Mandantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa y mandatos de construcción, también podrá recibir dinero de posibles Promitentes Compradores - Mandantes que hayan celebrado con el Gerente de Proyecto anexos de reservación de alícuotas individualizadas dentro de cada proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compraventa y mandatos de construcción, recursos que:
 - i. No serán utilizados por el Fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa y mandato de construcción; y,
 - ii. Dichos recursos serán devueltos al correspondiente posible Promitente Comprador - Mandante en caso de que se dé por terminado la reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio, o, por que fue imposible suscribir la correspondiente promesa compraventa y mandato de construcción por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en la reserva, o por cualquier otra causa de las cuales podemos incluir caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en la correspondiente reserva;
 - c) Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del proyecto, en las Instituciones Financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AA" para el caso de Instituciones Financieras del país y "A-" para el caso de Instituciones Financieras del exterior.

- d) Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del proyecto, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de Instituciones Financieras del país y A- para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
 - e) Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio del respectivo proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores - Mandantes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
 - En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del respectivo proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - a) Informar al Gerente de Proyecto que el contrato ha dejado de tener vigencia para el referido proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo en virtud, de tal proyecto;
 - b) Restituir a los Promitentes Compradores - Mandantes el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores - Mandantes por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;
 - c) Restituir el inmueble que se aportará en el cual se pensaba desarrollar dicho proyecto a Dosmilcorp S.A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del Fideicomiso con cargo a los aportes para los gastos pre operativos realizado por los Constituyentes Inversionistas;
 - d) Restituir a los Constituyentes Inversionistas, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos, cualquier remante que existiere en el Fideicomiso, siempre y cuando no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán cuenta de los Constituyentes Inversionistas;
 - e) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, en el evento de que no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar.
 - En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - a) Restituir a los Constituyentes Inversionistas, a prorrata de los recursos aportados por cada uno de ellos al Fideicomiso, una vez revisado por el Fiscalizador y aprobado por la Junta de Fideicomiso, y hasta por el monto total de tales aportes, el monto de recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos pre operativos previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto. Los Constituyentes Inversionistas, deberán presentar a la Junta del Fideicomiso el presupuesto de dichos gastos pre operativos para su aprobación, previo a que el Fideicomiso realice desembolsos con cargo a dichos aportes;
 - b) Restituir a los Promotores, a prorrata de los recursos aportados por cada uno de ellos al Fideicomiso y hasta el monto total de tales apodes: el capital invertido, previo a la codificación del punto de equilibrio del proyecto y una vez aprobado por el Fiscalizador y la Junta del Fideicomiso;

- c) Contratar al Fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del respectivo proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso, la Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones; los referidos contratos con condición resolutoria podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos, transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes y, de ninguna manera, con lo recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores – Mandantes;
- d) Entregar, previo visto bueno del Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos del respectivo proyecto; siempre y cuando lo hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación de dicho proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días contados desde que la Fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9.12.2" de la cláusula séptima de este contrato y en calidad de aportes a título fiduciario o de créditos al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso;
- e) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del respectivo proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso;
- f) Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto;
- g) Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, 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 a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que y correspondan;
- h) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores - Mandantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa y del mandato de construcción. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa y mandato de construcción serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del autorización previa del Gerente de Proyecto o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria;
- i) En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores - Mandantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa y/o en el mandato de construcción, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa y mandatos de construcción, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso;

- j) Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el Constructor y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del respectivo proyecto;
- k) Celebrar con los Promitentes Compradores - Mandantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa y mandatos de construcción, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción encargada a través del mandato de construcción. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los Promitentes Compradores - Mandantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma, de los contratos de promesa de compraventa y mandatos de construcción, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del respectivo proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores - Mandantes.
- l) Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución Fiduciaria, en los términos, montos o porcentajes y en el orden de prelación detallado en los numerales "7.3.9.12.1" y "7.3.9.12.2" de esta misma cláusula, en lo que alcanzare, y de forma total o parcial, cualquier remanente del respectivo proyecto que exista en el patrimonio del Fideicomiso lo autorice una vez que:
 - i. La Junta del Fideicomiso lo autorice y hasta por los montos establecidos por la misma El saldo del remanente de un proyecto cuya restitución no sea autorizada por la Junta del Fideicomiso será utilizado para el desarrollo y ejecución de otros proyectos o para cubrir costos, gastos, honorarios o tributos del Fideicomiso en general según lo que defina la Junta del Fideicomiso;
 - ii. Se haya terminado la construcción del respectivo proyecto;
 - iii. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
 - iv. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores - Mandantes del respectivo proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
 - v. Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del respectivo proyecto, incluido los créditos referidos en el numeral "7.6" de la presente cláusula, así como por la constitución, y administración, cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, de ser el caso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores - Mandantes, para lo cual se tomará, como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9.12.2" la cláusula séptima de este contrato. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones corresponderán al correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas;

- m) A Dosmilcorp S.A., la suma de dinero en dólares de los Estados Unidos de América equivalente a multiplicar el número de metros cuadrados del inmueble en el cual se desarrolló el proyecto por ciento ochenta. En tal sentido no habrá derecho a esta restitución en el evento de que el proyecto no llegue a desarrollarse, por no haberse establecido la fecha de inicio de ejecución del mismo; o, por no haberse alcanzado el punto de equilibrio del mismo.
- n) A los Beneficiados, el remanente que exista después de haber realizado la restitución referida en el numeral anterior, en los siguientes porcentajes:
 - i. Pronobis S.A. o a quien haya cedido sus derechos: treinta por ciento (30%);
 - ii. Dosmilcorp S.A. o a quien haya cedido sus derechos: cincuenta por ciento (50%); y,
 - iii. Metros Cuadrados S.A. o a quien haya cedido sus derechos: veinte por ciento (20%).
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que la Junta del Fideicomiso no ha establecido las especificaciones de un determinado proyecto, o no ha definido el inmueble en los cual se va a desarrollar el mismo, o no ha establecido la fecha de inicio de la ejecución de tal proyecto, una vez vencido el plazo máximo, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso; deberá:
 - a) Informar al Gerente de Proyecto que el contrato ha dejado de tener vigencia para el referido proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo en virtud de tal proyecto.
 - b) Restituir a Dosmilcorp todos los inmuebles sobre los cuales no se haya establecido la fecha de inicio de la ejecución de un proyecto. Los costos, gastos, honorados y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del Fideicomiso con cargo a los aportes para los gastos pre operativos realizados, por los Constituyentes Inversionistas.
 - c) Restituir a los Constituyentes Inversionistas, en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, siempre y cuando no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar. Los costos gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Constituyentes Inversionistas;
 - d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, en el evento de que no existan otros proyectos en ejecución o pendientes de ejecutar.
- A la finalización de la ejecución y desarrollo de todos los proyectos y en forma previa a declarar la terminación y liquidación del Fideicomiso, la Fiduciaria deberá proceder a restituir a los Beneficiarios en los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9.12.2" de esta misma cláusula, cualquier remanente que exista en el Fideicomiso, después de haber entregado a los respectivos Beneficiarios los remanentes de cada proyecto.
- En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante, la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores - Mandante, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en los mismos porcentajes establecidos en el numeral "7.3.9.12.2" de la cláusula séptima de este contrato. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones corresponderán al correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- Contratar créditos y otorgar en garantía de dichas obligaciones hipotecas y cualquier otro tipo de gravamen únicamente sobre los lotes de terreno donde no se ha dado la fecha de inicio de la ejecución para el desarrollo de los proyectos y que o estén prometidos en venta a Promitentes Compradores - Mandantes, en tal virtud podrá suscribir hipotecas, fianzas, avales, pagares y

cualquier otro documento de crédito que permita financiar el desarrollo de los proyectos en el evento de que el punto de equilibrio financiero no se logre alcanzar, así mismo cabe indicar que el inmueble que este gravado no podrá declararse la fecha de inicio de la ejecución y menos prometerse en venta a terceros hasta que el mismo esté libre de gravámenes, las condiciones de la contratación de créditos, montos de endeudamiento, designación de entidades financieras y demás condiciones y estipulaciones las instruirá y aprobará la Junta de Fideicomiso.

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

Durante los años 2016 y 2015, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

2. Situación financiera en el país

En el año 2017 debido al cambio de gobierno y a una nueva política económica, en la cual se ha implementado un plan de austeridad para la optimización del uso de los recursos del Estado, principalmente en contrataciones de personal, consultorías, publicidad, vehículos, viajes, entre otros, y se ha fijado como metas dinamizar el sector de la construcción, incentivar la inversión externa e interna y el ingreso de divisas, impulsar el uso de medios de pago digitales y priorizar la inversión pública hacia lo estrictamente necesario, se pretende una disminución del déficit fiscal y mejora de las condiciones de financiamiento de las deudas contraídas. Por lo que se estima que la economía ecuatoriana tenga un crecimiento del 1,3% para el año 2018.

Al 31 de diciembre del 2017, la situación financiera del país no afectó el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, considerando que el Fideicomiso cumplió con el objetivo por el cual se constituyó, sin embargo no se ha procedido a su liquidación debido a que el Constituyente no ha dado las instrucciones para disponer de dos parques que mantiene el proyecto.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

3.3 Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

El Fideicomiso evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios del Fideicomiso se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados; y se valoraran al costo de adquisición / producción o valor razonable, el menor de los dos.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

3.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes

Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

3.6 Impuestos corrientes

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Fideicomiso para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el Fideicomiso espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

El Fideicomiso compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sí, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el periodo

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.7 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.8 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, del FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.9 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.10 Compensación de transacciones y saldos.

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor.

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO CIUDAD COLÓN respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables al Fideicomiso que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigor</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
<i>NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 9 – Instrumentos financieros</i>	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
<i>NIIF 16.-Arrendamientos</i>	01 de Enero del 2019	01 de Enero del 2019

El Fideicomiso no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

• **Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con los Clientes (NIIF 15)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente:

La NIIF 15 requiere la identificación de los contratos y de las obligaciones de desempeño que se compromete a cumplir la Entidad. Esta norma deroga la NIC 11 – NIC18 – IFRIC 13 – IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 3; entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2017.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Reconocimiento del ingreso:

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

- Satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente.
- Un bien o servicio es transferido cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio
- El control puede transferirse a lo largo del tiempo o en un momento específico

Análisis de impactos:

La Administración del Fideicomiso ha determinado que los posibles impactos sobre los importes reconocidos como ingresos por la aplicación de las NIIF 15 no serán significativos, debido a que los ingresos son reconocidos una vez que el servicio fue prestado y los bienes hayan sido transferidos.

• Instrumentos Financieros (NIIF 9)

El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad:

Reconocimiento inicial:

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

Clasificación de activos financieros

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

- Activo o pasivo financiero a costo amortizado
- Activo o pasivo financiero a valor razonable
- Activo o pasivo financiero a valor razonable con cambio en el ori

Clasificación de pasivos financieros

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de:

- (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.
- (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperada (deterioro del valor)

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará si se ha incrementado de forma significativa el riesgo crediticio de un instrumento financiero desde el reconocimiento inicial. Al realizar la evaluación, una entidad utilizará el cambio habido en el riesgo de que ocurra un incumplimiento a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, en lugar del cambio en el importe de las pérdidas crediticias esperadas. Para realizar esa evaluación, una entidad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre un instrumento financiero en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

Análisis de impactos:

La Administración del Fideicomiso ha evaluado los posibles impactos sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9 y ha determinado que debido a su giro de negocio y al tipo de activos y pasivos que mantiene no será necesario realizar ninguna reclasificación.

Con respecto a las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso no incurre en este riesgo porque no realiza operaciones crediticias.

- **Arrendamientos (NIIF 16)**

La NIIF 16 requiere la identificación de contratos de arrendamiento y da la guía para el tratamiento contable del arrendador y arrendatario. Esta norma deroga lo establecido en la NIC 17 - IFRIC 4 - SIC 15 - SIC 27 y entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

Identificación de un arrendamiento

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Reconocimiento:

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
2. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
4. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

Análisis de impactos:

La Administración del Fideicomiso ha determinado que no existe posibles impactos, en relación a la aplicación de la NIIF 16.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencias pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

El Fideicomiso realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros.

5. Gestión del riesgo financiero

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

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materiales, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

ii. Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si una contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina en él únicamente por el efectivo en banco.

Efectivo en Banco

El efectivo en banco se mantiene en la Institución Financiera descrita a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco Produbanco	AAA-	AAA-

c) Riesgo de liquidez

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

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

Durante el año 2017, la Junta del Fideicomiso no consideró necesario realizar nuevos contratos de endeudamiento con instituciones financieras del país.

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre 2017		31 de Diciembre 2016	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo y bancos	7	14.730	-	5.992	-
Total		14.730	-	5.992	-

7. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	14.730	5.992
Total	14.730	5.992

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Edificio Empresarial 1 Ciudad Colón (1)	4.500	10.500
Edificio Empresarial 4 Ciudad Colón (2)	4.500	4.500
Total	9.000	15.000

(1) Corresponde a un parqueo signado con el número 1, ubicado en el edificio empresarial 1, planta baja con un área de 11,50 m².

(2) Corresponde a un parqueo signado con el número E4-38, ubicado en el edificio empresarial 4, subsuelo con un área de 12,50 m².

Estas unidades serán restituidas al Beneficiario o se procederá de acuerdo a las instrucciones de los mismos.

9. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	-	2.612
Impuesto al valor agregado	-	475
Total pasivos por impuestos corrientes	-	3.087

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

10. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2017	2016
Edificio Empresarial 1 Ciudad Colón	-	75.252
Edificio Empresarial 4 Ciudad Colón	-	3.976
Otros ingresos	1	28.895
Total	1	108.123

11. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2017	2016
Edificio Empresarial 1	-	75.252
Edificio Empresarial 4	-	6.000
Total	-	81.252

12. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2017	2016
Gastos no deducibles	405	6.000
Gastos administración y constitución	623	6.657
Impuestos empresariales	409	304
Total	1.437	12.961

13. Impuesto a la renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los beneficiarios en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando el Fideicomiso tenga participación beneficiaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se debería considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2017	2016
(Pérdida) Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	(1.436)	13.910
Más gastos no deducibles	405	6.000
(-) Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	-	(4.977)
Base imponible	(1.031)	14.933
Impuesto a la renta calculado por el 22%	-	3.285
Anticipo calculado	739	1.081
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	739	3.285

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2017, el Fideicomiso registró una pérdida por US\$2.175, por lo que no generó impuesto a pagar, registrando el anticipo de impuesto a la renta por US\$739 como su impuesto a la renta causado.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2015 al 2017.

A partir del año 2018 el Fideicomiso aplicará la tasa del 25% de Impuesto a la Renta, de acuerdo a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017 y para fines del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se establecen nuevas deducciones que regulan el cálculo efectuado hasta el 2017.

Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementa la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibirán un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes 3 años, en las zonas afectadas, estarán exoneradas del pago del IR durante 5 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.

Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.

NAC-DGERCGC17-00000566, NAC-DGERCGC1700000567 y NAC-DGERCGC17-00000568 año 2017

- **Obligatoriedad de reportar al SRI los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.-** Están obligados a presentar la información relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:
 - Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
 - Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
 - Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
 - Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335 año 2017

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libros, el registrado en el formulario de declaración de Impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.

- Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
- Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponda el anexo.
- Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.
- Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.
- El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.

Normas tributarias que entrarán en vigencia año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa 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.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.-** Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
- **Exoneración IR para nuevas microempresas.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11,270).

- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud.
- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;

Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia en este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).-** La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.
- **Impuesto a los Activos en el Exterior.-** Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.-** No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónicos.-** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

- **Búsqueda de Compañías Comparables.-** El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.
- **Análisis por segmento de negocio.-** La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. *En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.

- **Parte analizada.-** A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de márgenes, se deberá atender a los criterios de disponibilidad y calidad de la información. Para el desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. *En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.
- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.-** La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferentes definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.
- **Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.-** Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de las comparables.

14. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2017, no superaron el importe acumulado mencionado

15. Aportes

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso, el capital del Fideicomiso asciende a USD\$15.687.

16. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las Utilidades serán distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados.

17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos

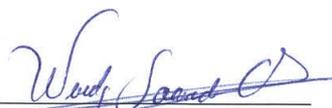
18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a los Constituyentes para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por los Constituyentes sin modificaciones.



Eco. Maria Eugenia Olmedo

Apoderado Especial



C.P.A Wendy Saavedra

Supervisora Contable



C.P.A. María de los Ángeles

Chango
Contadora
