

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

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

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

---

**Contenido:**

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados integral	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -

**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 PARQUEOS MEGAPLAZA** 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 PARQUEOS MEGAPLAZA** 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 un 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 PARQUEOS MEGAPLAZA**.

**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, 27 de abril de 2018  
Registro No. 680



Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

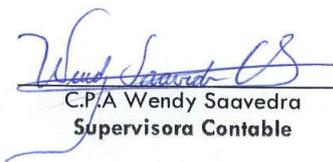
**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

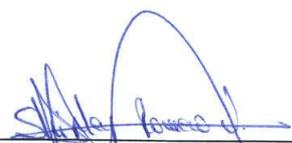
		<u>31 de Diciembre</u>	
	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	7	24.906	7.255
Activos financieros			
Otras cuentas por cobrar	8	78.951	40.309
Activos por impuestos corrientes		<u>7</u>	<u>6</u>
Total activos corrientes		<u>103.864</u>	<u>47.570</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos impuestos diferidos	10	35.097	21.012
Inventarios en construcción	9	11.083.637	10.797.086
Total activos no corrientes		<u>11.118.734</u>	<u>10.818.098</u>
<b>Total activos</b>		<u><b>11.222.598</b></u>	<u><b>10.865.668</b></u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones bancarias	11	2.101.310	2.482.670
Cuentas por pagar	12	778.140	718.382
Otras cuentas por pagar	13	7.043.097	6.580.244
Impuestos por pagar		<u>82</u>	<u>629</u>
Total pasivos corrientes		<u>9.922.629</u>	<u>9.781.925</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes	17	1.686.982	1.358.220
Resultados acumulados	18	<u>(387.013)</u>	<u>(274.477)</u>
Total patrimonio		<u>1.299.969</u>	<u>1.083.743</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u><b>11.222.598</b></u>	<u><b>10.865.668</b></u>



Eco. María Eugenia Olmedo  
**Apoderado General**



C.P.A Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**



C.P.A Deysi Romero  
**Contadora**

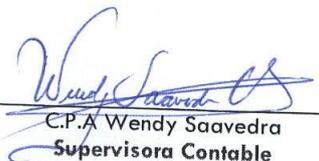
Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**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>
Gastos de administración	14	(129.152)	(274.692)
<b>PÉRDIDA OPERACIONAL</b>		<u>(129.152)</u>	<u>(274.692)</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos		2.531	7.076
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(126.621)</b>	<b>(267.616)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Diferido	10	14.085	6.842
<b>Pérdida del período</b>		<u><b>(112.536)</b></u>	<u><b>(260.774)</b></u>



Eco. María Eugenia Olmedo  
**Apoderado General**



C.P.A Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

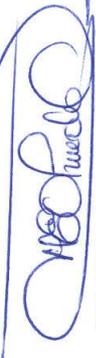


C.P.A Deysi Romero  
**Contadora**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes efectivo	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	17 - 18	1.358.220	(13.703)	1.344.517
Pérdida neta			(260.774)	(260.774)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	17 - 18	1.358.220	(274.477)	1.083.743
Aporte constituyente		328.762		328.762
Pérdida neta			(112.536)	(112.536)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	17 - 18	1.685.982	(387.013)	1.299.969

  
 Eco. María Eugenia Olmedo  
**Apoederado General**

  
 C.P.A. Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

  
 C.P.A. Deysi Romero  
**Contadora**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**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>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	12.852	583.916
Pagado a proveedores	(394.585)	(779.958)
Utilizado en otros	1.982	7.077
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<u><b>(379.751)</b></u>	<u><b>(188.965)</b></u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Proveniente de préstamos	68.640	130.772
Proveniente de aporte en efectivo	328.762	-
<b>Efectivo neto recibido de actividades de financiamiento</b>	<u><b>397.402</b></u>	<u><b>130.772</b></u>
<b>EFFECTIVO :</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	17.651	(58.193)
Saldos al comienzo del año	7.255	65.448
<b>Saldos al final del año</b>	<u><u><b>24.906</b></u></u>	<u><u><b>7.255</b></u></u>

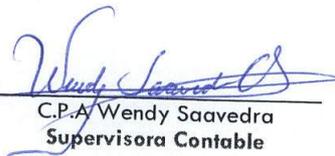
(Continúa...)

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en U.S. dólares)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN OPERACIÓN</b>		
Pérdida neta	(112.536)	(260.774)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Activo por impuesto diferido	14.085	(6.842)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(38.643)	(20.309)
Cuentas por pagar comerciales	31.589	135.381
Otras cuentas por pagar	12.305	604.225
Inventarios en construcción no corriente	(286.551)	(640.646)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(379.751)</b>	<b>(188.965)</b>



Eco. María Eugenia Olmedo  
**Apoderado General**



C.P.A Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**



C.P.A Deysi Romero  
**Contadora**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 16 -
3.	Políticas contables significativas	- 16 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 20 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 20 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 21 -
7.	Efectivo	- 21 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 22 -
9.	Inventarios en construcción	- 22 -
10.	Impuestos diferidos	- 22 -
11.	Obligaciones bancarias	- 23 -
12.	Cuentas por pagar comerciales	- 23 -
13.	Otras cuentas por pagar	- 23 -
14.	Gastos administrativos	- 24 -
15.	Impuesto a la renta	- 24 -
16.	Precios de transferencia	- 30 -
17.	Aportes	- 30 -
18.	Resultados acumulados	- 30 -
19.	Eventos subsecuentes	- 30 -
20.	Aprobación de los estados financieros	- 30 -

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

### 1. Información general

El Fideicomiso Parqueos Megaplaza es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 7 de febrero del 2011. Los Constituyentes son Umatac S.A., Acrobusiness Inc. (Panamá), y Necorvin S.A y los Beneficiarios son Umatac S.A, Campsacorp S.A y Necorvin S.A

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario "City Park", ubicado sobre el lote de terreno signado con el No. 001-8, con una superficie aproximada de 3.878 m<sup>2</sup>, producto de la subdivisión del solar No. 001, de la manzana No. 0111, parroquia Tarqui, en la avenida Benjamín Carrión, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, signado con el código catastral No. 66-0111-001-8-0-0.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 765 parqueos, 20 locales y 62 bodegas, financiado con el dinero entregado por el Constituyente y por los promitentes compradores. Los costos de construcción del proyecto ascienden a US\$9.9 millones, según el presupuesto de factibilidad aprobado en acta por la Junta del Fideicomiso.

#### **Reforma al contrato de constitución del Fideicomiso**

El 14 de noviembre del 2011, mediante reforma del contrato del Fideicomiso, la Compañía Necorvin S.A. se adhirió en calidad de Constituyente al Fideicomiso, quien transfiere a título de aporte, los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble donde se desarrolla el proyecto cuyo valor asciende a US\$1.357.220 y, una vez certificado el punto de equilibrio de la primera etapa, se solicitó la restitución del inmueble.

Además, se procedió a modificar una instrucción fiduciaria, la cual indicaba que una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos del Fideicomiso y cumplido con las obligaciones con los Promitentes Compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los Beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo bajo la siguiente orden de prelación: i) a favor de Necorvin S.A. la suma equivalente al terreno aportado; y, ii) del saldo que hubiere después de haberse realizado la restitución a Necorvin S.A., un 30% para el Constituyente "A" y un 70% para el Constituyente "B" o a quien estos hubieren cedido sus derechos fiduciarios.

#### **Punto de equilibrio**

El plazo máximo para el cumplimiento del punto de equilibrio es de 18 meses contados a partir de la constitución del Fideicomiso, el cual podrá ser prorrogado por un número igual de meses por una sola vez.

En acta de Junta del Fideicomiso, firmada el 25 de marzo del 2013, se aprueba los puntos necesarios para obtener el punto de equilibrio de la primera etapa, por lo cual la Junta solicita a la Fiduciaria proceder a certificar el punto de equilibrio.

La Junta de Fideicomiso celebrada el 25 de Octubre del 2013 una vez que ha considerado que se han cumplido los requisitos para cumplir el punto de equilibrio de la segunda etapa, solicita a la Fiduciaria certificar su cumplimiento.

#### **Inscripción en el mercado de valores**

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.SC.IMV.DJMV.G.11.0006522 del 17 de noviembre del 2011, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.00899 el 3 de enero del 2012.

#### **Instrucciones fiduciarias**

La fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes Instrucciones fiduciarias estipuladas por los Constituyentes:

- Administración de recursos
  - a) Recibir por cuenta y en representación de este Fideicomiso.
    - La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo.
    - Los recursos que conforme el anexo financiero, transfieran los Constituyentes "A" o "B", del capital pre-operativo.
    - Los recursos que paguen los promitentes compradores o adquirentes de las unidades inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.
  - b) La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc., en cualquier caso estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los bancos permitidos.
  - c) Los recursos recibidos como capital pre operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre operativo de cada etapa.
  - d) Siempre que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, la totalidad del capital pre-operativo asignado a dicha etapa, será entregado a los Constituyentes a la conclusión del proyecto y en proporción al monto aportado por cada uno de ellos como capital pre-operativo.
  - e) Durante la fase pre-operativa de cada etapa, los recursos provenientes de los contratos correspondientes a dicha etapa serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, en la fase constructiva de dicha etapa, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores de dicha etapa serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción de tal etapa del proyecto. Si no se alcanzare el punto de equilibrio de una etapa los recursos provenientes de los contratos de dicha etapa serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores de la respectiva etapa y, de ser el caso y haberse generado también se les entregada la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de las dos etapas del proyecto los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores o Adquirentes de cada etapa formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las etapas.
- Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la finalidad de desarrollar de forma integral el proyecto, en sus tres fases preoperativas; constructivas; y, final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá;
  - a) Durante la fase pre operativa la Fiduciaria deberá:
    - Suscribir con el Gerente de Proyecto, los contratos respectivos por cada etapa, con las siguientes condiciones económicas:
      1. Honorarios por Gerencia de Proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio de cada etapa del proyecto, en este caso de la fase pre-operativa de cada etapa: 2,7% (dos coma siete por ciento) sobre el total del valor de ventas de cada etapa del proyecto.
      2. Comisiones por ventas, el 6% (seis por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebre el respectivo contrato por cada etapa, dicha comisión deberá ser pagada de la siguiente forma: (i)durante la fase pre-operativo, el 80 sobre las

ventas totales de la respectiva etapa; (ii) el saldo durante la fase constructiva de cada etapa

3. Honorarios por gestión, 1% (uno por ciento) sobre el total de venta de cada etapa del proyecto que se ocasionan y son exigibles, 50% cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa hasta que finalice la fase constructiva de dicha etapa. Se aclara que no se pagarán comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción.
- Contratar a la empresa Fiscalizadora de cada etapa del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso. El Fiscalizador deberá verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas del punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. Todo desembolso o pago para la construcción de la respectiva etapa del proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del Fiscalizador. Se aclara que los honorarios del Fiscalizador solo se pagarán una vez que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción.
  - Contratar para cada etapa del proyecto a la Compañía al Constituyente "B" o a la Compañía designada por el Constituyente "B" que se encargará de asesorar al proyecto en dicha etapa, la que percibirá por esta gestión el 1% (uno por ciento), calculado sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, y que será pagadero 50% (cincuenta por ciento) cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto hasta que concluya la fase constructiva de dicha etapa. No se pagara comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa, conforme esta instrucción.
  - Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto y ventas los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entrega recepción provisional de la construcción de la primera etapa del proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción.

- Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación Ecuatoriana para la construcción del proyecto en conjunto y de cada etapa en particular, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente de Proyecto y Ventas.
  - Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento.
  - En general todos las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre-operativa de cada etapa.
  - En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto proceder a:
    1. Informar al Gerente de Proyecto que los contratos correspondientes a dicha etapa suscritos entre cada uno de ellos y el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos;
    2. Informar al Asesor del proyecto que el contrato correspondiente a dicha etapa suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;
    3. Declarar terminados los contratos sobre unidades inmobiliarias de dicha etapa en virtud de la condición resolutoria de cada uno de ellos y restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos correspondientes a unidades inmobiliarias de dicha etapa, más los intereses netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero.
    4. Restituir el inmueble a la Compañía Necorvin S.A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del referido Constituyente.
    5. Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remanente que existiere en el Fideicomiso una vez restituido el inmueble al Constituyente y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los referidos Constituyentes;
    6. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso
- b) En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, se dará inicio a esta fase constructiva, en la cual la Fiduciaria deberá:
- Contratar a la empresa Constructora de la respectiva etapa del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso.
  - Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entre recepción definitiva de la construcción de la primera etapa del proyecto.

- Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase para la construcción de cada etapa y que sean definidos por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta así lo establece. 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 o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza.
  - 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 en la fase pre- operativa, antes que se certifique que se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva etapa, para asegurar precios o condiciones beneficiosas para el proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
  - Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso para cada etapa, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva etapa del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador o Gerente de Proyecto, según la Junta del Fideicomiso lo decida, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva etapa del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.
  - Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva etapa del proyecto, han sido y están siendo 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 de la respectiva etapa del proyecto. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva etapa del 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 esta tome las medidas que correspondan.
  - Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el acta de entrega la recepción provisional de la obra de cada etapa, una vez que el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final para tal etapa.
  - En general todos las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva de cada etapa.
- c) Durante la fase final, la Fiduciaria deberá:
- Durante esta fase se suscribirá por parte del Fideicomiso, el Constructor y el Fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras de la respectiva etapa, previo visto bueno del Gerente de Proyecto y Ventas.
  - Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias de cada etapa y obtenidos todos las autorizaciones publicas necesarios para tal efecto, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas y las respectivas actas de entrega recepción de cada una de ellas. Los costos, gastos, honorarios y tributos que

demanden tales transferencias serán de cuenta de los respectivos Adquirentes, salvo excepciones expresamente aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

- Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes de la respectiva etapa.
- Pagar el precio de compraventa del inmueble, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado por la ejecución total del proyecto y la administración del Fideicomiso o los mismos se hallen debidamente provisionados.
- Una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los Promitentes Compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los Beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados a continuación, en lo que alcanzare.
  - a) A favor de la Compañía Necorvin S.A., la suma de hasta USD\$1.357.220 dólares de los Estados Unidos de América.
  - b) El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referida en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera:
    - Constituyente "A", 30% (treinta por ciento); o a quien este hubiere cedido sus derechos; y;
    - Constituyente "B", 70% (setenta por ciento) o a quien este hubiere cedido sus derechos.
- Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases y etapas previa aprobación del Gerente de Proyecto; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios
- La Fiduciaria podrá y deberá, en general realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso Mercantil y su finalidad.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado a la construcción de dicha etapa en cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- De igual manera una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, la Fiduciaria podrá constituir Fideicomisos Mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos o a favor de cualquier otro tercero designado por la Junta del Fideicomiso cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la Junta de Fideicomiso, todos los temas que formen parte del desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente al proyecto, a los Adquirentes o a los constituyentes.
- Concluidas todas las fases de las dos etapas proyecto, la Fiduciaria procederá al liquidar este Fideicomiso

Durante el año 2017, 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.

## **3. Políticas contables significativas**

### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA, 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 PARQUEOS MEGAPLAZA 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 vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### **3.2 Efectivo**

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo 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 período 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 determinará 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 valoran al costo de adquisición / producción o al 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 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 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 y diferidos**

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 si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

#### Impuesto corriente y diferido para el período

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, el FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA 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 PARQUEOS MEGAPLAZA, 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 período.

### 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 PARQUEOS MEGAPLAZA 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.

#### 4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia 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 el 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 Pichincha	AAA-	AAA-
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.

## 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
<b>Activos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo y bancos	7	24.906	-	7.255	-
Cuentas por cobrar	8	78.951	-	40.309	-
<b>Total</b>		<b>103.857</b>	<b>-</b>	<b>47.564</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12/13	7.821.237	-	7.298.626	-
Obligaciones bancarias	11	2.101.310	-	2.482.670	-
<b>Total</b>		<b>9.922.547</b>	<b>-</b>	<b>9.781.296</b>	<b>-</b>

## 7. Efectivo

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	24.906	7.255
<b>Total</b>	<b>24.906</b>	<b>7.255</b>

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

**8. Otras cuentas por cobrar**

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Anticipos entregados	69.951	39.595
Fondo rotativo metros cuadrados	9.000	-
Otras cuentas por cobrar	-	714
<b>Total</b>	<b>78.951</b>	<b>40.309</b>

**9. Inventarios en construcción**

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Construcción	6.418.331	6.366.336
Terreno	1.357.219	1.357.219
Honorarios por gerencia de proyecto	969.377	965.326
Costo financiero	780.950	613.842
Honorarios por gerencia técnica	398.170	398.170
Adecuaciones al terreno	315.935	315.935
Fiscalización	285.784	285.784
Honorarios por gestión del proyecto	246.934	183.537
Tasas impuestos y contribuciones	218.521	218.521
Seguros todo riesgo	92.416	92.416
<b>Total</b>	<b>11.083.637</b>	<b>10.797.086</b>

**10. Impuestos diferidos**

**Activo por impuesto diferido**

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros relacionadas:

A continuación se detallan la composición del saldo de impuesto diferido.

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Por diferencias temporarias	35.097	21.012
<b>Total</b>	<b>35.097</b>	<b>21.012</b>

El monto reconocido como impuesto a la renta diferido del período fue de USD\$(14.085) y USD\$(6.842) en los años 2017 y 2016 respectivamente.

*Movimiento impuestos diferidos*

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

<b>31 de Diciembre 2017</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>Saldo final</b>
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización	21.012	14.085	35.097

<b>31 de Diciembre 2016</b>	<b>Saldo inicial</b>	<b>Reconocido en resultados</b>	<b>Saldo final</b>
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización	14.170	6.842	21.012

### 11. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Obligaciones con instituciones bancarias	2.100.000	2.300.000
Intereses por pagar	1.310	182.670
<i>Corresponde a préstamos otorgados por el Banco Promerica S.A., para financiar el proyecto inmobiliario, que devengan un interés anual entre 11.33% con pagos trimestrales. El pago del capital e intereses, son cancelados al final de la operación.</i>		
<b>Total</b>	<b>2.101.310</b>	<b>2.482.670</b>

### 12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cuentas por pagar proveedores	641.188	681.430
Fondos de garantía	32.726	32.726
Intereses por pagar préstamos	4.226	4.226
Cuentas por pagar devolución	100.000	-
<b>Total</b>	<b>778.140</b>	<b>718.382</b>

El período de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 60 días desde la fecha de la factura.

### 13. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

<b>Descripción</b>	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cuentas por pagar promitentes compradores	6.457.920	6.458.158
Campsacorp	450.000	
Depósitos por identificar	70.836	67.967
Otras cuentas valores por devolver	53.848	43.626
Cuentas por pagar comercializaciones por regularizar	10.493	10.493
<b>Total</b>	<b>7.043.097</b>	<b>6.580.244</b>

#### 14. Gastos administrativos

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

Descripción	2017	2016
Gasto no deducible	81.716	236.515
Otros gastos	43.958	2.341
Legales	3.478	35.018
Impuestos y contribuciones	-	818
<b>Total</b>	<b>129.152</b>	<b>274.692</b>

#### 15. 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 socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando el Fideicomiso tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá 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%	22%

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 según libros antes de impuesto a la renta	(126.621)	(267.616)
Más gastos no deducibles	81.716	236.515
<b>Base imponible</b>	<b>(44.905)</b>	<b>(31.101)</b>
Impuesto a la renta calculado por el 22%	-	-
<b>Impuesto a la renta corriente registrado en resultados</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convierte en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

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.

#### Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementó la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016 a mayo del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibieron 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 entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2017, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.

#### 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.

#### Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479 año 2016

El Servicio de Rentas Internas, emitió las normas para la declaración y pago del Impuesto a la Renta generado en las enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital:

- **Declaración y pago de residentes y beneficiarios efectivos.**- Los residentes del Ecuador que realicen enajenaciones directas o indirectas gravadas con el impuesto, y los que en calidad de beneficiarios efectivos realicen enajenaciones de forma indirecta a través de sociedades no residentes, deberán declarar los ingresos obtenidos, los gastos imputables a dichos ingresos y las utilidades o pérdidas producidas por dichas operaciones, en su respectiva declaración de Impuesto a la Renta.
- **Declaración y pago de los no residentes, del sustituto y obligación de los adquirentes.**-El sustituto deberá declarar y pagar el impuesto a la renta generado en los siguientes casos: En las operaciones gravadas efectuadas de forma directa por no residentes, aun cuando se produzcan dentro del país; y, En las operaciones gravadas efectuadas de forma indirecta por no residentes. Cuando las operaciones gravadas se hubiesen realizado en bolsas de valores del Ecuador no se generará la obligación de ser sustituto.

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

- **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

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 en el 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. En el Reglamento a esta Ley se establecerá el tipo del gasto a deducir y su cuantía máxima. En el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas, se los reconocerá para su deducibilidad hasta 2 fracciones básicas. En estos casos, el total de gastos personales deducibles no podrá ser superior a 2 fracciones básicas. El pago de pensiones alimenticias fijadas en acta de mediación o resolución judicial será deducible hasta el límite fijado.
- **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. El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrán también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. El SRI de encontrar indicios de fraude con y sin perjuicio de las acciones legales, aplicará un recargo del 200% del valor declarado indebidamente.
- **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 Reformatoria 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 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.

Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración, conforme lo dispuesto en el Reglamento a 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.

#### **Reglamento para el funcionamiento de Compañías Inmobiliarias**

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las Compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones, donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la Compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero si podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario. Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la Compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

**16. 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 período 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 período 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.

**17. Aportes**

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos del Constituyente principal, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y, a los resultados que genere el negocio, el capital del Fideicomiso asciende a USD\$1.686.982.

**18. Resultados acumulados**

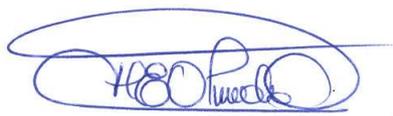
Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las utilidades serán distribuidas o destinadas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

**19. Eventos subsecuentes**

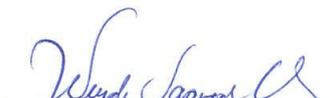
Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos

**20. 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. María Eugenia Olmedo  
Apoderado General

  
C.P.A Wendy Saavedra  
Supervisora Contable  
C.P.A Deysi Romero  
Contadora