

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 30 de noviembre del 2017,
con opinión de los auditores independientes.

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE 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 los estados financieros adjuntos del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** que comprenden el estado de activos netos al 30 de noviembre del 2017 y los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 30 de noviembre 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, los activos netos del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

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.

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.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)**.

Otros asuntos

Tal como se menciona en la nota 18 la Junta del Fideicomiso autorizó el inicio de los trámites de liquidación del Fideicomiso el 31 de diciembre del 2016 en vista que cumplió con el objeto para el cual fue constituido, por lo que los estados financieros al 30 de noviembre del 2017 se presentan de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

Los estados financieros del **FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)** al 31 de diciembre del 2016 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 03 de abril del 2017, contiene una opinión sin salvedades.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 25, 2018
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>30 de Noviembre</u> <u>2017</u>	<u>31 de Diciembre</u> <u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	-	83.154
Activos financieros			
Cuentas por cobrar	5	-	890.292
Otras cuentas por cobrar	6	-	101.395
Inventarios	7	-	3.723.833
Activos por impuestos corrientes			
Total activos corrientes		-	<u>4.798.674</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	8	-	6.594.543
Total activos no corrientes		-	<u>6.594.543</u>
Total activos		-	<u><u>11.393.217</u></u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	-	61.732
Otras cuentas por pagar	10	-	1.339.926
Pasivos por impuestos corrientes		-	2.284
Total pasivos corrientes		-	<u>1.403.942</u>
PATRIMONIO			
Aportes	16	899.910	11.295.864
Resultados acumulados	17	(899.910)	(1.306.589)
Total patrimonio		-	<u>9.989.275</u>
Total pasivos y patrimonio		-	<u><u>11.393.217</u></u>

Karina Rodríguez Saucedo

C.P.A. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

Wendy Saavedra

C.P.A. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

María Chango

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

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	11	2.526.307	4.987.951
Costo de ventas	12	(2.042.122)	(4.996.505)
GANANCIA (PÉRDIDA) BRUTA		<u>484.185</u>	<u>(8.554)</u>
Gastos de administración	13	(77.513)	(287.510)
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		<u>406.672</u>	<u>(296.064)</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos netos de gastos		6	1.248
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>406.678</u>	<u>(294.816)</u>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	14	-	(90.125)
Diferido			-
Utilidad (pérdida) del período		<u><u>406.678</u></u>	<u><u>(384.941)</u></u>

Karina Rodríguez Saavedra

C.P.A. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

Wendy Saavedra

C.P.A. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

María Chango

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

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	16-17	12.245.525	(921.647)	11.323.878
Restitución derechos fiduciarios		(949.662)		(949.662)
Pérdida del ejercicio			(384.941)	(384.941)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	16-17	11.295.863	(1.306.588)	9.989.275
Aportes		94.741		94.741
Restituciones		(10.490.694)		(10.490.694)
Utilidad del ejercicio			406.678	406.678
Saldos al 30 de noviembre del 2017	16-17	899.910	(899.910)	-

Karina Pochi por Santana
 C.P.A. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

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

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

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	2.076.673	5.098.691
Pagado a proveedores	((1.806.296))	(3.983.042)
Recibido de otros	(2.277)	(90.125)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(268.100)</u>	<u>1.025.524</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Restituciones de aportes	(351.254)	(949.661)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(351.254)</u>	<u>(949.661)</u>
EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	(83.154)	75.863
Saldos al comienzo del año	83.154	7.291
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>83.154</u>

(Continúa...)

FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad (perdida) neta	406.678	(384.981)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas no relacionados	914.111	(109.452)
Inventarios	-	3.396.054
Cuentas por pagar comerciales	(61.732)	530.766
Otras cuentas por pagar	(990.957)	(2.406.863)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>268.100</u>	<u>1.025.524</u>

Karina Rodríguez

C.P.A. Karina Rodríguez

Apoderada Especial

Wendy Saavedra

C.P.A. Wendy Saavedra

Supervisora Contable

María Chango

C.P.A. María de los Ángeles Chango

Contadora

Ver notas a los estados financieros

previamente revisados y aprobados por el FISCALIZADOR; y, el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del PROYECTO; (ii) Se hayan elaborado y entregado a la FIDUCIARIA los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el inicio de la ejecución del PROYECTO en general, previamente revisados y aprobados por el FISCALIZADOR; (iii) Se haya obtenido y entregado a la FIDUCIARIA las aprobaciones, autorizaciones y permisos necesarios para la construcción y desarrollo del PROYECTO, lo cual incluye la aprobación de la subdivisión de los lotes de todas las FASES del PROYECTO, previamente revisados y aprobados por el FISCALIZADOR.

Punto de Equilibrio Legal: Se lo entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia de dominio del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO, mediante la correspondiente inscripción de tal transferencia en el Registro de la Propiedad correspondiente; y, que sobre dicho INMUEBLE no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre los INMUEBLES.

Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, y legales antes señaladas, dentro del plazo máximo de 12 meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. Este plazo, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, podrá ser prorrogado por un número igual de meses, hasta por dos veces.

De no haberse cumplido las condiciones técnicas y legales referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, con las consecuencias antes señaladas.

La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO es de los CONSTITUYENTES con cargo a los fondos existentes en el FIDEICOMISO que hayan sido aportados por él mismo o con lo que éstos llegaren a proveer para tal efecto.

Para que la FIDUCIARIA pueda certificar que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de una FASE del PROYECTO, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero, tal como se los define a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico: Se entenderá cumplido cuando: (i) La JUNTA DEL FIDEICOMISO haya aprobado y entregado a la FIDUCIARIA el presupuesto que evidencie la viabilidad de la respectiva FASE, cronograma incluya el tiempo estimado de ejecución de la respectiva FASE y flujo de caja de la misma, los cuales deberán estar perfectamente coordinados con el presupuesto, cronograma y flujo de caja del PROYECTO en general y deberán ser previamente revisados y aprobados por el FISCALIZADOR; (ii) Se hayan elaborado y entregado a la FIDUCIARIA los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el inicio de la ejecución de dicha FASE del PROYECTO, previamente revisados y aprobados por el FISCALIZADOR; y, (iii) El CONSTRUCTOR designado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO para la construcción de la respectiva FASE del PROYECTO haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del PROYECTO, previamente revisada y aprobada por el FISCALIZADOR.

Punto de Equilibrio Legal: Se lo entenderá cumplido cuando se haya cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO de acuerdo a lo definido en el numeral 8.1) de la presente cláusula.

Punto de Equilibrio Financiero: Se lo entenderá cumplido cuando se hayan celebrado, dentro del plazo establecido en el presente numeral, contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA cuyos flujos comprometidos por parte de los respectivos PROMITENTES COMPRADORES, que, sumados a los aportes realizados por los CONSTITUYENTES, al monto de la línea de crédito que llegue a ser aprobada a favor del FIDEICOMISO por cualquier institución del sistema financiero, y/o al monto de créditos aprobados por proveedores de bienes y servicios requeridos para la ejecución de la FASE correspondiente del PROYECTO, generen a favor del FIDEICOMISO los flujos en efectivo suficientes para cubrir el cien por ciento (100%) de todos los costos de la respectiva FASE del PROYECTO y por ende permitan terminar la construcción de la misma, de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de la respectiva FASE del PROYECTO, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de 12 meses contados a partir de la FECHA DE ARRANQUE de dicha FASE del PROYECTO establecida por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

Este plazo, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, podrá ser prorrogado por un número igual de meses, hasta por dos veces.

De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurridos dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de la respectiva FASE, con las consecuencias antes señaladas.

La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO es de los CONSTITUYENTES a su cargo o con cargo a los fondos existentes y disponibles en el FIDEICOMISO, que hayan sido aportados por ellos mismos.

El 7 de noviembre de 2011 procedió la Fiduciaria mediante Junta de Fideicomiso con la Certificación de Punto de Equilibrio de la PRIMERA FASE.

El 27 de noviembre de 2014 procedió la Fiduciaria mediante Junta de Fideicomiso con la Certificación de Punto de Equilibrio de la SEGUNDA FASE.

Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 publicada en el Registro Oficial el 20 de julio del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-0000284 del 2 de febrero del 2015, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015-G-13-001479 el 19 de febrero del 2015.

Obligaciones de la Fiduciaria

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

Recibir y registrar contablemente como de propiedad del FIDEICOMISO, el dinero y el INMUEBLE(S) que transfieren los CONSTITUYENTES a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al FIDEICOMISO o se generen durante el desarrollo de su objeto.

Apertura de las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del FIDEICOMISO, en las instituciones financieras que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

Suscribir con el GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y COMERCIALIZADOR los contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la FIDUCIARIA declare que no se ha cumplido con el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO o el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las FASES en las que sí se haya cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO. Los honorarios del GERENTE DEL PROYECTO, FISCALIZADOR y del COMERCIALIZADOR previo a la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de cada una de sus FASES, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los CONSTITUYENTES; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES de las FASES en las que aún no se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de sus respectivas FASES, será de exclusiva responsabilidad de los BENEFICIARIOS el cubrir los honorarios pendientes de pago del GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y del COMERCIALIZADOR.

Una vez que la JUNTA DEL FIDEICOMISO haya establecido: (i) Las especificaciones del PROYECTO y las de una determinada FASE del PROYECTO; (ii) La FECHA ARRANQUE de dicha FASE del PROYECTO; y, (iii) Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del INMUEBLE que permita el desarrollo del PROYECTO; la FIDUCIARIA podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del PROYECTO; y además podrá proceder a:

- Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES designados por el COMERCIALIZADOR o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente FASE del 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, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, más el dinero que aporten o presten los CONSTITUYENTES al FIDEICOMISO, se concluya en su totalidad dicha FASE.

La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO no podrá suscribir PROMESAS DE COMPRA VENTA sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros PROMITENTES COMPRADORES. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al PROYECTO, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el PROYECTO, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA. Será responsabilidad solidaria del COMERCIALIZADOR, GERENTE PROYECTO, CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al PROYECTO, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, sus representantes, los PROMITENTES COMPRADORES y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la FIDUCIARIA podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del FIDEICOMISO, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones.

Recibir de los PROMITENTES COMPRADORES el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA. La FIDUCIARIA, en nombre del FIDEICOMISO y previa autorización de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, podrá contratar al COMERCIALIZADOR o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los PROMITENTES COMPRADORES, debiendo tales personas entregar inmediatamente al FIDEICOMISO la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar.

La FIDUCIARIA deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Se aclara que antes de alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO de una determinada FASE del PROYECTO, la FIDUCIARIA deberá mantener aislados los recursos entregados por los PROMITENTES COMPRADORES de dicha FASE y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal FASE del PROYECTO. Una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de tal FASE del PROYECTO, los recursos recibidos por parte de los PROMITENTES COMPRADORES de la referida FASE del PROYECTO deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha FASE del PROYECTO y de obras comunes del PROYECTO. En el caso que el FIDEICOMISO cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una FASE, el FIDEICOMISO podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra FASE del PROYECTO.

Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del FIDEICOMISO, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo de inversión de renta fija que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia;

Suscribir todos los documentos necesarios para que el PROYECTO obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La obligación de obtener dichos permisos será de los CONSTITUYENTES. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares que apruebe la JUNTA DEL FIDEICOMISO o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de la correspondiente FASE del 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.

Verificar y certificar si se ha cumplido o no el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de cada FASE 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 PROYECTO, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá:

- Informar al GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y COMERCIALIZADOR, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
- Transferir a los PROMITENTES COMPRADORES de bienes dentro de todas las FASES del PROYECTO, el dinero transferido por éstos al FIDEICOMISO en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al FIDEICOMISO.
- Transferir a los BENEFICIARIOS, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el INMUEBLE y cualquier remanente que existiere en el FIDEICOMISO una vez 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 transferencia serán de cuenta de los BENEFICIARIOS a favor de los cuales se realicen las mismas.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del FIDEICOMISO.
- En caso de que la FIDUCIARIA verifique y certifique que NO se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cualquier FASE del PROYECTO, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá:
- Actuar conforme las instrucciones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO respecto de la zona del INMUEBLE en la que se esperaba desarrollar dicha FASE.
- Informar al GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR y COMERCIALIZADOR que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva FASE del PROYECTO en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
- Transferir a los PROMITENTES COMPRADORES de bienes individualizados en la respectiva FASE del PROYECTO, el dinero entregado al FIDEICOMISO por concepto de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;

En caso de que la FIDUCIARIA verifique y certifique que SI se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de la respectiva FASE del PROYECTO, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO deberá proceder respecto a dicha FASE a:

- Contratar al CONSTRUCTOR y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva FASE del PROYECTO, que hubieren sido designados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO o por el GERENTE DE PROYECTO de así haberlo autorizado 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 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 antes que se certifique que sí se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de la respectiva FASE del PROYECTO, si así lo decide la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO la referida FASE 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 GERENTE DE PROYECTO y FISCALIZADOR y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la

respectiva FASE que alcanzó el PUNTO DE EQUILIBRIO; y, previo visto bueno del correspondiente GERENTE DE PROYECTO, 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 FASE que alcanzó el PUNTO DE EQUILIBRIO; siempre y cuando hubieren dentro del FIDEICOMISO los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del FIDEICOMISO los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del PROYECTO, los BENEFICIARIOS estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contado desde que la FIDUCIARIA le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los BENEFICIARIOS harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al FIDEICOMISO en los términos y condiciones que establezca la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Se aclara que, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO de tal FASE del PROYECTO, los recursos recibidos por parte de los PROMITENTES COMPRADORES de la referida FASE del PROYECTO deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha FASE del PROYECTO.

- Si así lo decide e instruye la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratar directamente o a través del GERENTE DE PROYECTO o CONSTRUCTOR, un seguro contra todo riesgo a favor del FIDEICOMISO sobre la construcción y materiales del PROYECTO, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
- 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 FASE 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 del PROYECTO.
- Verificar a través del FISCALIZADOR que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva FASE 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 ésta tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones de derechos que los PROMITENTES COMPRADORES de la respectiva FASE del PROYECTO hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la PROMESAS DE COMPRAVENTA. Las cesiones sobre los contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA serán aceptadas y registradas por la FIDUCIARIA si cuenta con la autorización previa del COMERCIALIZADOR o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA.
- En caso de incumplimiento de los PROMITENTES COMPRADORES de la respectiva FASE del PROYECTO, de las obligaciones que asumieron en la PROMESA DE COMPRAVENTA, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas PROMESAS DE COMPRAVENTA, de acuerdo a lo que defina la JUNTA DEL FIDEICOMISO, con las personas que designe el COMERCIALIZADOR o quien éste determine y en las condiciones que fije la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
- Previo informe del correspondiente FISCALIZADOR, suscribir con el CONSTRUCTOR, FISCALIZADOR y GERENTE DE PROYECTO el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del PROYECTO y de cada una de sus FASES.
- Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO que prometieron comprar; y, a través del GERENTE DE PROYECTO hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los PROMITENTES COMPRADORES hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA, 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 de la respectiva FASE del PROYECTO, de ser aplicable tal situación, 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, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Una vez que los inmuebles de la respectiva FASE del PROYECTO estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida FASE del proyecto la Junta DE FIDEICOMISO podrá instruir que no se requiera suscribir PROMESAS DE COMPRAVENTA en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente;

- Transferir a favor de los BENEFICIARIOS, a título fiduciario, en los porcentajes que constan a continuación, cualquier resultado o utilidad que exista en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del PROYECTO o en su defecto, de cada una de las FASES que alcanzaron el PUNTO DE EQUILIBRIO; o se hallen provisionados en las cuentas del FIDEICOMISO los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del PROYECTO; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del FIDEICOMISO para con los PROMITENTES COMPRADORES de cada una de las FASES del PROYECTO, o existan provisionados en las cuentas del PROYECTO en el FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del PROYECTO, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO, inclusive los honorarios de la FIDUCIARIA, o existan provisionados en las cuentas del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para tal efecto.
 - a) A favor de la compañía CENASUR S.A. o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cero punto cero dos por ciento (0,02 %) del resultado del FIDEICOMISO.
 - b) Al señor NASSIB JOSÉ NEME ANTON y ANA PAOLA MACCHIAVELLO GONZÁLEZ o al cesionario de sus derechos fiduciarios, el veinte y uno punto veinte y cinco por ciento (21.25 %) del resultado del FIDEICOMISO
 - c) A favor de los cónyuges JORGE NEME ANTON y GINA PATRICIA ZAVALA AVELLAN, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cuarenta y cuatro punto ochenta y siete por ciento (44.87 %) del resultado del FIDEICOMISO.
 - d) A favor de los cónyuges LUIS ANDRES NEME MACCHIAVELLO y MARGARITA MARIA MASSUH, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del resultado del FIDEICOMISO.
 - e) A favor de los cónyuges CHEMEL ALFREDO NEME MACCHIAVELLO y DANIELLA VIOLETA HANZE ANTON o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del resultado del FIDEICOMISO.
 - f) A favor de los cónyuges FERNANDO XAVIER MARTINEZ GOMEZ y MARIA DELIA ALVEAR GILBERT, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el tres punto ochenta y ocho por ciento (3.88 %) del resultado del FIDEICOMISO.
 - g) En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del FIDEICOMISO para tales transferencias, el FIDEICOMISO podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del PROYECTO que no se hubieran comprometido a favor de los PROMITENTES COMPRADORES o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la JUNTA DEL FIDEICOMISO, o el valor del avalúo que realizare 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 contare o con los que para tal efecto deberán proveer los

BENEFICIARIOS en proporción a los porcentajes de su participación en el FIDEICOMISO. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un BENEFICIARIO en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos BENEFICIARIOS, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente BENEFICIARIO a favor del cual se realicen las mismas.

- Transferir a favor de los BENEFICIARIOS, a título fiduciario, en los porcentajes que constan a continuación, cualquier remanente que exista en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del PROYECTO o en su defecto, de cada una de las FASES que alcanzaron el PUNTO DE EQUILIBRIO; o se hallen provisionados en las cuentas del FIDEICOMISO los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del PROYECTO; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del FIDEICOMISO para con los PROMITENTES COMPRADORES de cada una de las FASES del PROYECTO, o existan provisionados en las cuentas del PROYECTO en el FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del PROYECTO, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO, inclusive los honorarios de la FIDUCIARIA, o existan provisionados en las cuentas del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para tal efecto.
 - a) A favor de la compañía CENASUR S.A. o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cero punto cero dos por ciento (0,02 %) del remanente del FIDEICOMISO.
 - b) Al señor NASSIB JOSÉ NEME ANTON y ANA PAOLA MACCHIAVELLO GONZÁLEZ o al cesionario de sus derechos fiduciarios, el veinte y uno punto veinte y cinco por ciento (21.25 %) del remanente del FIDEICOMISO
 - c) A favor de los cónyuges JORGE NEME ANTON y GINA PATRICIA ZAVALA AVELLAN, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el cuarenta y cuatro punto ochenta y siete por ciento (44.87 %) del remanente del FIDEICOMISO.
 - d) A favor de los cónyuges LUIS ANDRES NEME MACCHIAVELLO y MARGARITA MARIA MASSUH, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del remanente del FIDEICOMISO.
 - e) A favor de los cónyuges CHEMEL ALFREDO NEME MACCHIAVELLO y DANIELLA VIOLETA HANZE ANTON o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el catorce punto noventa y nueve por ciento (14.99 %) del remanente del FIDEICOMISO.
 - f) A favor de los cónyuges FERNANDO XAVIER MARTINEZ GOMEZ y MARIA DELIA ALVEAR GILBERT, o el cesionario de sus derechos fiduciarios, el tres punto ochenta y ocho por ciento (3.88 %) del remanente del FIDEICOMISO.
 - g) En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del FIDEICOMISO para tales transferencias, el FIDEICOMISO podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del PROYECTO que no se hubieran comprometido a favor de los PROMITENTES COMPRADORES o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la JUNTA DEL FIDEICOMISO, o el valor del avalúo que realizare 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 contare o con los que para tal efecto deberán proveer los BENEFICIARIOS en proporción a los porcentajes de su participación en el FIDEICOMISO. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un BENEFICIARIO en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos BENEFICIARIOS, a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente BENEFICIARIO a favor del cual se realicen las mismas.
- Una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO y previa autorización de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratar préstamos o créditos por parte del FIDEICOMISO a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento

del objeto del FIDEICOMISO y desarrollo de dicha FASE, y de ser necesario gravar los bienes del FIDEICOMISO en garantía de tales préstamos o créditos.

- Una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO y previa autorización de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos 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.
- 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.

Obligaciones del Constituyente

Son obligaciones principalmente las siguientes:

- Proteger al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este FIDEICOMISO, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del FIDEICOMISO o de los CONSTITUYENTES, o de los BENEFICIARIOS, de no existir los recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La FIDUCIARIA informará a los BENEFICIARIOS y a los CONSTITUYENTES sobre el inicio de las acciones en contra del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o empleados, los que tendrán un plazo de 48 horas para sugerir a la FIDUCIARIA sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo la FIDUCIARIA no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja. Los BENEFICIARIOS y los CONSTITUYENTES deberán proveer a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para tal efecto, dentro del plazo improrrogable de quince (15) días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la FIDUCIARIA, de no hacerlo la FIDUCIARIA podrá repetir contra los BENEFICIARIOS, los CONSTITUYENTES o el FIDEICOMISO, los valores pagados por ella con el máximo interés convencional vigente a la fecha de desembolso.
- Notificar a la FIDUCIARIA, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del FIDEICOMISO.
- Velar porque el PROYECTO cumplan con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos del FIDEICOMISO previo a la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO y de cada una de sus FASES y los necesarios para alcanzar la certificación de dichos PUNTOS DE EQUILIBRIO. Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el FIDEICOMISO para el desarrollo y terminación del PROYECTO o de cualquiera de sus FASES, para el pago de tributos que graven al FIDEICOMISO o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del FIDEICOMISO, corresponderá a los CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS la obligación de proveer al FIDEICOMISO de los recursos necesarios para tales fines. La FIDUCIARIA comunicará a los BENEFICIARIOS y a los CONSTITUYENTES de la falta de recursos, acompañando una liquidación detallada, y estos deberán proveerlos en el plazo máximo de quince (15) días calendario. Al efecto, los CONSTITUYENTES y los BENEFICIARIOS se constituyen en garantes solidarios del FIDEICOMISO frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del FIDEICOMISO. En caso de no proveerse de estos recursos, la FIDUCIARIA no se hallará

obligada a realizar gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

- Obtener, con el apoyo del GERENTE DE PROYECTO, todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación de cada una de las FASES del PROYECTO y la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados de las mencionadas FASES del PROYECTO a favor de los PROMITENTES COMPRADORES.
- Entregar toda la documentación e información que la FIDUCIARIA requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la FIDUCIARIA para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la FIDUCIARIA. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar a la FIDUCIARIA además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.

Junta del Fideicomiso

Para el correcto desarrollo del presente contrato, las partes acuerdan constituir un órgano colegiado que se lo denominará JUNTA DEL FIDEICOMISO que como facultades genéricas, tendrá las siguientes: el establecimiento de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del FIDEICOMISO; la vigilancia de que los fines del FIDEICOMISO se cumplan; el asesoramiento a la FIDUCIARIA en los temas que ésta ponga en su consideración; y, el análisis, debate y decisión sobre los problemas que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario.

La JUNTA DEL FIDEICOMISO válidamente convocada es el organismo máximo de gobierno del FIDEICOMISO, estará conformado por CUATRO (4) miembros principales y sus correspondientes suplentes, designados de conformidad con lo estipulado en el numeral 12.2.1) de la cláusula décima segunda de este instrumento. Cada vocal tendrá derecho a voz y a un voto.

Adicionalmente concurrirá a la JUNTA un delegado de la FIDUCIARIA con voz pero sin voto. El delegado de la FIDUCIARIA tendrá derecho a vetar las decisiones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO cuando estas vayan en contra el objeto del presente FIDEICOMISO.

La JUNTA DEL FIDEICOMISO será presidida, en forma permanente, por uno de vocales designados en la primera reunión. En caso de ausencia del Presidente le reemplazará en la sesión la persona que designe la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

El delegado de la FIDUCIARIA será el Secretario de la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La JUNTA DEL FIDEICOMISO se reunirá una vez al mes o con la periodicidad que la propia JUNTA DEL FIDEICOMISO decida. Para las reuniones periódicas no será necesaria convocatoria previa sino únicamente la fijación del día y la hora en la que cada mes o periodo se reunirá. Las reuniones no periódicas serán convocadas por la FIDUCIARIA, por iniciativa propia y/o a pedido de cualquiera de los miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de sus miembros, con al menos tres días hábiles de anticipación, a la fecha señalada en la convocatoria, indicando además la agenda a tratarse, la fecha, el día, la hora y el lugar dónde se realizará. Podrá reunirse también la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sin convocatoria previa, si a la reunión asisten todos los miembros con derecho a voto y el delegado de la FIDUCIARIA.

Para que la JUNTA DEL FIDEICOMISO pueda reunirse y decidir válidamente, será necesaria la concurrencia de sus DOS (2) miembros con derecho a voto o sus respectivos suplentes y el representante de la FIDUCIARIA. Las resoluciones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO se tomarán por mayoría de votos de los vocales concurrentes a la reunión. En caso de empate, el Presidente de la JUNTA DEL FIDEICOMISO tendrá el voto dirimente.

Los temas tratados en las sesiones de la JUNTA DE FIDEICOMISO, así como las consideraciones efectuadas y las resoluciones adoptadas, deberán ser recogidas en actas por parte del Secretario de la misma, actas que deberán ser suscritas por el Secretario y el Presidente. Estas actas servirán de prueba plena de las deliberaciones realizadas y de las decisiones tomadas. Las instrucciones que la JUNTA DEL FIDEICOMISO emita a la FIDUCIARIA constarán en el acta respectiva, sin embargo las mismas se cumplirán

desde que la JUNTA DE FIDEICOMISO las aprobó, para lo cual servirá de prueba plena las grabaciones de las respectivas sesiones que realice la FIDUCIARIA de considerarlo conveniente o necesario. Cuando la FIDUCIARIA actué ajustándose a las instrucciones o acuerdos tomados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, quedará libre de toda responsabilidad.

Duración

El Contrato de Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder el plazo máximo señalado en la ley.

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 han sido preparados de acuerdo con la Norma Contable “Bases de Liquidación de la Contabilidad” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB siglas en inglés) vigente al 30 de noviembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme la Normas Contable de “Bases de Liquidación de la Contabilidad” requiere que los activos y pasivos sean medidos por el importe de realización:

Activos: se miden en función a la cantidad de dinero esperado a recuperar o la eliminación de los activos que se espera no recuperar en función a su plan de liquidación.

Pasivos: se miden en función a la mejor estimación del importe que la entidad está obligada a pagar o espera estar obligada a pagar (provisiones y/o contingentes) hasta la fecha de liquidación.

Ingresos, costos y gastos: incluyen ajustes por valoración de activos a recuperar y pasivos a pagar. A criterio de la Administración del Fideicomiso, no fue necesario realizar ajustes por medición inicial o posterior de sus activos y/o pasivos al 30 de noviembre de 2017.

Adicionalmente, los estados financieros a la fecha de aprobación de inicio del proceso de liquidación, 31 de Diciembre del 2016 fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes a esa fecha.

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 LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO) es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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 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.

3.4 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.

3.5 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 impositivas. 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.

3.6 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.

3.7 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, el FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO) 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 de FIDEICOMISO LOTES LA MARTINNA (LIQUIDADO), 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

3.8 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 30 de noviembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.9 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.

4. Efectivo

Al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Bancos	-	83.154
Total	-	83.154

5. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Cuentas y documentos por cobrar clientes	-	890.292
Total	-	890.292

6. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de otras cuentas por cobrar al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Anticipo a proveedores	-	50.761
Cuenta por cobrar administración	-	20.547
Cuenta por cobrar fideicomiso Mocoli 720	-	12.791
Isla del Rio S.A.	-	10.000
Cuenta por cobrar Yaglodvial S.A.	-	7.296
Total	-	101.395

7. Inventarios

Los saldos de inventarios al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Lotes La Martinna sl 10 fase II	-	3.429.916
Lotes La Martinna sl 9 fase I	-	293.916
Total	-	3.723.832

8. Propiedad de Inversión (terreno)

Al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Terrenos	-	6.594.543
Total	-	6.594.543

Corresponde a los bienes inmuebles de la Fase II no vendidos durante la ejecución del proyecto inmobiliario, los cuales al momento de la liquidación del Fideicomiso serán transferidos a los Constituyentes.

9. Cuentas por pagar comerciales

Al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	30 de Noviembre	31 de Diciembre
	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores	-	37.083
Costos provisionados FASE II	-	24.649
Total	-	61.732

10. Otras cuentas por pagar

A continuación se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016:

Descripción	30 de Noviembre	31 de Diciembre
	2017	2015
Anticipo de clientes	-	1.310.234
Fondos de garantía	-	29.692
Total	-	1.339.926

11. Ingresos

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

Descripción	30 de Noviembre	31 de Diciembre
	2017	2015
Ventas lotes FASE II	2.168.111	3.825.818
Ventas lotes FASE I	358.196	1.162.133
Total	2.526.307	4.987.951

12. Costo de ventas

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

Descripción	30 de Noviembre	31 de Diciembre
	2017	2016
Costo de ventas lotes FASE II	1.748.206	3.938.229
Costo de ventas lotes FASE I	293.916	1.058.276
Total	2.042.122	4.996.505

13. Gastos administrativos

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

Descripción	30 de Noviembre	31 de Diciembre
	2017	2016
Gastos legales y administración	33.843	150.292
Gastos no deducibles	32.171	3.507
Gastos indirectos Fase II	11.499	133.711
Total	77.513	287.510

14. 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%	25%

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
Utilidad (pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	406.678	(294.816)
Más gastos no deducibles	32.171	3.668
Menos valor neto realizable de inventarios		(5.617)
Menos Amortización de pérdidas	(817.815)	
Base imponible	(378.966)	(296.765)
Impuesto a la renta calculado por el 22%	-	-
Anticipo impuesto a la renta	-	90.125
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	-	90.125

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 Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo 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-DGERCGC16-0000479 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% all 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 Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a receptores 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.

15. 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.

16. 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\$899.910.

17. 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.

18. Liquidación del Fideicomiso

Acta y escritura de Liquidación del Fideicomiso Mercantil

Con fecha 8 de diciembre del 2017, el Fideicomiso ha cumplido plenamente con el objeto para el que fue creado por lo tanto se inició el proceso de liquidación, el cual culminó con la escritura de liquidación del Fideicomiso con fecha 30 de noviembre del 2017.

A continuación se presentan los estados financieros al 30 de noviembre del 2017 aprobados en la Junta del Fideicomiso el 31 de diciembre de 2016, en la que se decidió liquidar el Fideicomiso por haber cumplido con su objeto y los estados financieros al 30 de noviembre de 2017 que fueron utilizados para realizar las restituciones de saldos.

	31 de marzo del 2017 (fecha en que se decide liquidar)	21 de abril del 2017 (fecha en que se procede con la restitución de saldos)
	USD	USD
<u>Activo</u>		
Activos corrientes		
Efectivo	137.406	96.336
Cuentas por cobrar	693.753	-
Otras cuentas por cobrar	49.978	-
Inventarios	3.566.648	-
Total activos corrientes	4.447.785	96.336
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades de inversión	6.213.676	-
Total activos no corrientes	6.213.676	-
Total del activo	10.661.461	96.336
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Cuentas por pagar	6.026	-
Otras cuentas por pagar	1.099.284	-
Impuestos por pagar	220	-
Total pasivos corrientes, y total del pasivo	1.105.530	-
Patrimonio		
Aportes	10.660.078	996.246
Resultados acumulados	(1.104.147)	(899.910)
Total patrimonio	9.555.931	96.336
Total del pasivo y patrimonio	10.661.461	96.336

Registro de liquidación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

El Registro de liquidación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra en trámite.

Con fecha 14 de julio del 2017, se procedió a realizar la declaración anticipada del Impuesto a la Renta, con fecha 7 de febrero de 2018 el Servicio de Rentas Internas procedió con la cancelación del Registro Único de Contribuyentes.

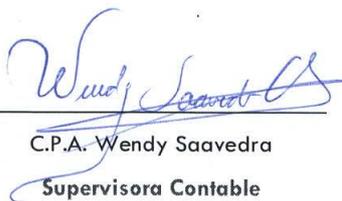
19. Eventos subsecuentes

Entre el 30 de noviembre 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.



C.P.A. Karina Rodríguez

Apoderada Especial



C.P.A. Wendy Saavedra

Supervisora Contable



C.P.A María de los Ángeles

Chango

Contadora