FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

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

Contenido:

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

ETL GLOBAL

Av. de los Shyris N34-40 y
República de El Salvador,
Edificio Tapia, 8vo. Piso
Teléfonos (593-2) 3 331 946
3 332 371
www.etl.com.ec
Audit - Tax - Advisory

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 PUNTA DEL MAR** 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 PUNTA DEL MAR** al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

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

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la administración.

- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la administración, y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

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

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

Otros asuntos

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

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 27, 2018
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre 2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	155.179	3.496
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes	-	-	33.600
Otras cuentas por cobrar	8	4.352	10.386
Inventarios	9	432.624	1.483.793
Activos por impuestos corrientes		-	-
Total activos corrientes		**592.155**	**1.531.275**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activo por impuesto diferido	16	22.684	31.739
Total activos no corrientes		**22.684**	**31.739**
Total activos		**614.839**	**1.563.014**
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	11	728	21.149
Otras cuentas por pagar	12	448.325	1.541.421
Pasivos por impuestos corrientes	10	35.332	29.282
Total pasivos		**484.385**	**1.591.852**
PATRIMONIO			
Aportes	19	4.451	4.451
Resultados acumulados	20	126.003	(33.289)
Total patrimonio		**130.454**	**(28.838)**
Total pasivos y patrimonio		**614.839**	**1.563.014**

Eco. Maria Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable

C.P.A. Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	**2017**	**2016**
Ingresos de actividades ordinarias	*13*	1.262.535	1.442.673
Costo de ventas	*14*	(1.051.170)	(1.279.038)
GANANCIA BRUTA		**211.365**	**163.635**
Gastos de administración	*15*	(19.506)	(41.618)
UTILIDAD OPERACIONAL		**191.859**	**122.017**
Otros ingresos y gastos:			
Gastos financieros		-	(6.129)
Otros gastos netos de ingresos		11.820	42.046
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		**203.679**	**157.934**
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	*17*	(35.332)	(29.263)
Diferido	*16*	(9.055)	(6.967)
Utilidad del período		**159.292**	**121.704**

Eco. Maria Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable

C.P.A. Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

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

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	*Nota*	Aportes recibidos	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	*19 y 20*	**4.451**	**(154.993)**	**(150.542)**
Utilidad del periodo			121.704	121.704
Saldos al 31 de diciembre del 2016	*19 y 20*	**4.451**	**(33.289)**	**(28.838)**
Utilidad del período			159.292	159.292
Saldos al 31 de diciembre del 2017	*19 y 20*	**4.451**	**126.003**	**130.454**

Eco. Maria Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable

C.P.A. Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

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

	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	203.038	885.592
Pagado a proveedores	(33.893)	(224.948)
(Utilizado en) proveniente de otros	(17.462)	18.397
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**151.683**	**679.041**
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Utilizado en préstamos	-	(762.475)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**-**	**(762.475)**
EFECTIVO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	151.683	(83.434)
Saldos al comienzo del año	3.496	86.930
Saldos al final del año	**155.179**	**3.496**

(Continúa...)

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

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

(Expresados en U.S. dólares)

	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	159.292	121.704
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Impuesto renta	35.332	29.207
Impuesto diferido	9.055	6.967
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	33.600	(31.754)
Otras cuentas por cobrar	6.034	(10.386)
Inventarios	1.051.170	1.258.689
Activos por impuestos corrientes	-	56
Cuentas por pagar comerciales	(20.421)	(169.729)
Otras cuentas por pagar	(1.093.096)	(525.327)
Impuestos por pagar	(29.283)	(386)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	**151.683**	**679.041**

Eco. Maria Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable

C.P.A. Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 13 -
2.	Situación financiera en el país	- 17 -
3.	Políticas contables significativas	- 17 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 23 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 23 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 24 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 25 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 25 -
9.	Inventarios	- 25 -
10.	Impuestos corrientes	- 25 -
11.	Cuentas por pagar comerciales	- 26 -
12.	Otras cuentas por pagar	- 26 -
13.	Ingresos	- 26 -
14.	Costo de ventas	- 26 -
15.	Gastos administrativos	- 26 -
16.	Impuesto diferido	- 27 -
17.	Impuesto a la renta	- 28 -
18.	Precios de transferencia	- 33 -
19.	Aportes	- 33 -
20.	Resultados acumulados	- 33 -
21.	Eventos subsecuentes	- 34 -
22.	Aprobación de los estados financieros	- 34 -

FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR

1. Información general

El Fideicomiso Punta del Mar "El Fideicomiso" es administrado por Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles "La Fiduciaria", quien es la Administradora del Fideicomiso, que fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 15 de junio del 2012 y reformado el 22 de Octubre del 2012, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores - LMV, y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora. Su domicilio principal es Av. Rodrigo Chávez y Av. Juan Tanca Marengo Mz. 275 Parque Empresarial Colón "Corporativo 2 piso 4 oficina 2" en la ciudad de Guayaquil.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores, Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ubicado en el lote de terreno signado como B-5, al oeste del cantón Playas, provincia del Guayas, con un área aproximada de 2,329m2, cuya propiedad es de la Compañía Gemaltecsa S. A., la cual se liquidó ante la Superintendencia de Compañías, por tanto una vez finalizado el proceso de liquidación, los accionistas de la Compañía vendieron su terreno al Fideicomiso, en vista de aquello la Junta de Fideicomiso mediante Acta del 21 de agosto del 2012, aprobó realizar la compra del terreno con un valor aproximado de US$267.787, misma que se suscribió con fecha 10 de Octubre del 2013 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de Enero del 2014.

El proyecto comprende la construcción de una torre de 5 pisos con 3 departamentos y 3 dormitorios cada uno, con sus respectivos parqueos, bodegas y suites con terrazas, cuyos costos de construcción serán de US$2.5 millones según el presupuesto de factibilidad aprobado en acta por la Junta del Fideicomiso del 17 de julio del 2012.

De acuerdo al acta de Junta de Fideicomiso, celebrada el 21 de agosto del 2012, la Administradora del Fideicomiso estima que entre febrero del 2013 y marzo del 2014 se llevará a cabo la construcción, y entre los meses de abril y mayo del 2014 la entrega de las unidades inmobiliarias.

En acta de Junta del Fideicomiso Extraordinaria, firmada el 20 de septiembre del 2012, el Constituyente South Industries Corp., cede el 48.38% de sus derechos fiduciarios a la señora Bárbara Alarcón Alcívar, quedando los derechos fiduciarios de South Industries Corp., en un 1% sobre la totalidad de los derechos fiduciarios del Fideicomiso. Por lo cual se suscribe la Reforma del Fideicomiso y la escritura de cesión de derechos respectivas.

Mediante acta de Junta de Fideicomiso, firmada el 1 de octubre del 2013, se informa que los permisos municipales han aprobado como fecha de inicio para la construcción de los inmuebles, el 10 de septiembre del 2013 hasta el 10 de septiembre del 2015, lo cual modifica el cronograma originalmente planteado.

Mediante escritura pública de Cesión de derechos fiduciarios n°2014-09-01-013-P002740 del 15 de diciembre del 2014, la compañía Alaspasa S. A., transfiere a favor de la compañía Parbrane S.A. y Ecuavia S. A. el 3.71% y 3.53% respectivamente de sus derechos fiduciarios.

En Julio 2017 se registra la Cesión de Derechos Fiduciarios celebrada con fecha 16 de Agosto del 2016, ante el Notario Décimo Tercero, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo , que hacen Bárbara Alarcón y Daniel Keith a favor de la compañía Parbrane S.A, cediendo la totalidad de su participación, esto es el 48.38%.

A la fecha de los estados financieros, se informa que la obra ha sido concluida y se encuentra en proceso de venta del proyecto se liquidara en cuanto se vendan y escrituren las cuatro unidades que están pendientes la fecha estimada para su liquidación es en mayo del 2018.

Contrato de constitución del Fideicomiso

El 19 de enero del 2010, se reformó el procedimiento que establecía la conformación del fondo de reserva (5%), tomando como nueva base de cálculo las utilidades netas en lugar de los ingresos anuales generados por el arrendamiento de las suites, mismo que serviría para cubrir cualquier desfase del flujo de caja del negocio.

- Comparecientes:

  a. Constituyentes
     Alaspasa S. A.
     Dagasi S. A
     Ecuavía S. A.
     South Industries Corp.

  b. Representante Legal
     Fiducia S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

  c. Beneficiarios
     Dagasi S. A
     Ecuavía S. A.
     Parbrane S.A

Objeto del Fideicomiso

El objeto del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez transferidos los mismos al Fideicomiso y alcanzado el punto de equilibrio del respectivo proyecto, y con el dinero entregado por los Constituyentes y por los promitentes compradores o reservantes, en cumplimiento de las promesas de compra-venta o reservas.

Adquisición del terreno donde se desarrollará el proyecto inmobiliario

Mediante escritura pública de compraventa, firmada el 10 de octubre del 2013, los señores Juan José Estrada Wray y Andrés Gustavo Aspiazu Falconí (vendedores), transfieren el terreno con código catastral No. 0921500303841020000, al Fideicomiso. Los vendedores, han adquirido el terreno por adjudicación dentro de una liquidación de la compañía Gemaltecsa S. A. (en Liquidación), con fecha 29 de abril del 2013.

Mediante escritura pública, con fecha 11 de abril del 2013, la compañía Gemaltecsa S. A. (en Liquidación), promete al Fideicomiso, vender el inmueble descrito en el párrafo anterior, una vez que se hubiese alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y terminado el proceso de liquidación de la compañía Gemaltecsa S. A., la cuales fueron cumplidas y dieron lugar a la presente escritura de compraventa.

El terreno está ubicado en el lote No. B-5, en el cantón de Playas, provincia del Guayas, con un área total de 2.329 metros cuadrados. El precio pactado en la promesa de compraventa asciende a US$267,787, siendo la forma de pago previa a la firma del contrato, el Fideicomiso ha cancelado al 31 de diciembre del 2015 a los vendedores la suma de US$140,131 y al 31 de Diciembre del 2017 ha cancelado los valores pactados en su totalidad

Con fecha 10 de Octubre del año 2013 se suscribe la escritura de compraventa del inmueble denominado lote No. 8-5 entre los señores Juan José Estrada Wray y Andrés Gustavo Aspiazu Falconí y el Fideicomiso, misma que es inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el 11 de enero del 2014.

De acuerdo a las condiciones del Contrato de Constitución del Fideicomiso la Fiduciaria previa aprobación del presupuesto y flujo de caja por la Junta del Fideicomiso deberá entregar los recursos necesarios para el pago de los costos directos e indirectos del proyecto, 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, en proporción a sus derechos fiduciarios, estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde que la Fiduciaria les 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.

Punto de equilibrio

En acta de Junta de Fideicomiso, firmada el 10 de julio del 2013, se aprueba ampliar el plazo para la certificación del punto de equilibrio, por un lapso de 24 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Mediante acta firmada el 17 de diciembre del 2013, por la Junta de Fideicomiso, se aprueba los puntos necesarios para obtener el punto de equilibrio, por lo cual la Junta solicita a la Fiduciaria proceder a certificar el punto de equilibrio.

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-DAYR-G-13-185 del 11 de enero del 2013, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2013.2.13.01216 el 15 de febrero del 2013.

Obligaciones de la Fiduciaria

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

- Registrar el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del contrato del Fideicomiso o que llegaren a transferir en el futuro. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del mismo.

- Suscribir con el Gerente de Proyecto y Fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización aprobado por la Junta del Fideicomiso. El 17 de julio del 2012, el Fideicomiso suscribió con la compañía Espacios Urbanos S.A, el contrato de Gerencia de Proyecto, de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Contrato del Fideicomiso.

- Suscribir el contrato de compra-venta del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el Proyecto, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.

- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por el Comercializador de Proyecto o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de compra-venta o reserva según el texto que defina la Junta del Fideicomiso, sobre los bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.

- Recibir de los promitentes compradores o reservantes, el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en la promesas de compra-venta o reservas.

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.

- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.

- Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del Proyecto. En caso que la Fiduciaria verifique y certifique que se ha cumplido el punto de equilibrio del Proyecto, principalmente deberá:

    a) Suscribir con el propietario del inmueble correspondiente del Proyecto la respectiva escritura de compra-venta de tal inmueble, en los términos y condiciones aprobados por la Junta del Fideicomiso.

    b) Pagar al propietario del inmueble correspondiente a este Proyecto, el valor pactado de la compra-venta de tal inmueble sobre el cual se piensa desarrollar el Proyecto, en la forma aprobada por la Junta del Fideicomiso.

    c) Restituir o rembolsar al Constituyente, el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por el Constituyente antes de la constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir todos los costos y gastos del Proyecto.

d) Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieran designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto.

e) Entregar previo visto bueno del Fiscalizador y del Gerente de Proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta de Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos y previo visto bueno del Gerente de Proyectos los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos.

f) Verificar a través del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo Proyecto aprobado por la Junta de Fideicomiso, estén siendo cumplidos.

g) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compra-venta o reserva.

h) En caso de incumplimiento de los Promitente Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compra-venta o reservas, dar por terminado tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compra-venta o reservas de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso.

i) Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, fiscalizador y Gerente del Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.

j) Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad con las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compra-venta, una Escritura de Compra-venta de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar.

k) Transferir a favor del Beneficiario, a título de restitución Fiduciaria y de forma total o parcial, cualquier resultado o remanente del respectivo Proyecto que exista en el patrimonio del Fidecomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

   a. A favor de la compañía Ecuavía S. A. o su Cesionario en sus derechos, el veinte y ocho punto noventa y seis por ciento (28.96%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
   b. A favor de la compañía Alaspasa S. A. o su Cesionario en sus derechos, el siete punto veinte y cuatro por ciento (7.24%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
   c. A favor de la compañía Dagasi S. A. o su Cesionario en sus derechos, el catorce punto cuarenta y dos por ciento (14.42%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
   d. A favor de la compañía South Industries Corp. o su cesionario en sus derechos, el uno por ciento (1%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
   e. A favor de la Sra. Bárbara Alarcón o su cesionario en sus derechos, cuarenta y ocho punto treinta y ocho por ciento (48.38%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

l) Una vez cumplido el punto de equilibrio del respectivo Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin que el producto de los mismos sea destinado para el desarrollo del Proyecto.

- Durante el año 2017, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

Obligaciones del Constituyente

Son obligaciones principalmente las siguientes:

- Proteger a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra esta, con ocasión o consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que estas le fuera imputable a su culpa o dolo.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que origine cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones transcendentales que rodean al Fideicomiso.

- Velar porque todos los Proyectos cumplan con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fueron diseñados.

- Cubrir todos los costos y gastos preoperativos del Fideicomiso previo a la certificación del punto de equilibrio de cada Proyecto y los necesarios para alcanzar la certificación de los mismos y en general cubrir todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones y liquidación del Fideicomiso.

- Obtener todas las autorizaciones municipales y otras, necesarias para el desarrollo y terminación del Proyecto y transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del mismo.

Junta del Fideicomiso

Es el órgano colegiado del Fideicomiso que, dentro de los parámetros que imponen al objeto del fideicomiso y las instrucciones fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas determinadas en el contrato de constitución del Fideicomiso.

Duración

El Contrato del 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, esto es 80 años.

2. Situación financiera en el país

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

Al 31 de diciembre del 2017 el Fideicomiso ha realizado ventas de sus inmuebles ya en un 83% del total del proyecto, sin embargo por temas económicos que el país está cursando no se ha podido concluir con el total de las ventas, según administración del Fideicomiso se espera liquidar el proyecto con el total de las ventas en el mes de mayo del 2018 aproximadamente.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Internacional 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 PUNTA DEL MAR es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.
En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

3.2 Efectivo

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

3.3 Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos

y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua 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 Reconocimiento de ingresos

Venta de 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

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 corriente y diferido para el periodo

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

3.6 Aportes y distribución de dividendos.

Los aportes ordinarios se clasifican como patrimonio neto.

Los resultados a pagar a los beneficiarios del Fideicomiso se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

3.8 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, del FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR 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 PUNTA DEL MAR, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

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

3.9 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

3.10 Compensación de transacciones y saldos.

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

3.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

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

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO PUNTA DEL MAR 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

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

El Fideicomiso ha concluido el análisis de los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente, a continuación el análisis realizado:

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

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

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

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

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;

3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Reconocimiento del ingreso:

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

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

Análisis de impactos:

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

- **Instrumentos Financieros (NIIF 9)**

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

Reconocimiento inicial:

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

Clasificación de activos financieros

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

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

Clasificación de pasivos financieros

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

(a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.

(b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperada (deterioro del valor)

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

Análisis de impactos:

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

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

- **Arrendamientos (NIIF 16)**

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

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

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

Identificación de un arrendamiento

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

Reconocimiento:

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

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

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

obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

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

Análisis de impactos:

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

4. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones importantes

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

5. Gestión del riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

ii. Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en Banco

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

	Calificación	
Entidad Financiera	**2017**	**2016**
Banco Internacional S.A	AAA-	AAA-
Banco Pichincha S.A	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.

En noviembre 2015, el Fideicomiso procedió con la cancelación total de las obligaciones contraídas con BANCO DE LA PRODUCCION S. A. PRODUBANCO; la Junta del Fideicomiso no consideró necesario realizar nuevos contratos de endeudamiento con instituciones financieras del país.

6. Instrumentos Financieros por categoría

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

	Nota	31 de Diciembre 2017		31 de Diciembre 2016	
		Corriente	**No corriente**	**Corriente**	**No corriente**
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo y bancos	7	155.179	-	3.496	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	4.352	-	43.986	-
Total		**159.531**	**-**	**47.482**	**-**
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11-12	449.053	-	1.562. 570	-
Total		**449.053**	**-**	**1.562.570**	**-**

7. Efectivo y equivalentes

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Bancos	155.179	3.496
Total	**155.179**	**3.496**

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
Anticipo proveedores	4.352	10.386
Total	**4.352**	**10.386**

9. Inventarios

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Proyecto punta del mar(*)	432.624	1.483.793
Total	**432.624**	**1.483.793**

(*) El inventario del Fideicomiso Punta del Mar al 31 de diciembre del 2017 está comprendido por: una Suite A por USD$101.584, departamento 1B1 por USD$65.367, departamento 2C, por USD$159.462 y el departamento 4B por un monto de USD$106.210.

10. Impuestos corrientes

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	35.332	29.224
Impuesto al valor agregado	-	58
Total pasivos por impuestos corrientes	**35.332**	**29.282**

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

11. Cuentas por pagar comerciales

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

Descripción	31 de Diciembre 2017	2016
Proveedores	728	1.138
Fondos de garantías (1)	-	20.011
Total	**728**	**21.149**

(1) Corresponden los valores retenidos a los proveedores como garantía de sus productos o servicios para con la obra en construcción. La devolución que los mismos se realizan al finalizar la construcción.

12. Otras cuentas por pagar

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

Descripción	31 de Diciembre 2017	2016
Cuentas por pagar promitentes compradores por anticipos recibidos	260.976	1.073.767
Valores por aplicar	130.000	-
Constituyentes (1)	57.349	217.149
Cuentas por pagar depósitos por identificar	-	250.505
Total	**448.325**	**1.541.421**

(1) Constituyentes corresponde a los aportes pre operativos otorgados por los Constituyentes al Fideicomiso para financiar los costos del proyecto.

13. Ingresos

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

Descripción	2017	2016
Venta inmuebles Proyecto Punta del Mar (1)	1.262.535	1.442.673
Total	**1.262.535**	**1.442.673**

(1) Durante el año 2017 y 2016 se escrituraron y entregaron 3 suites y 16 departamentos por un monto correspondiente a los USD$2.705.208 facturados por el proyecto.

14. Costo de ventas

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

Descripción	2017	2016
Costo de ventas por venta de inmuebles del proyecto	(1.051.170)	(1.279.038)
Total	**(1.051.170)**	**(1.279.038)**

15. Gastos administrativos

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

Descripción	2017	2016
Gastos indirecto sin presupuesto y otros	13.263	7.176
Gastos administración y constitución	6.029	10.023
Impuestos empresariales	214	18.821
Honorarios fiduciaria	-	5.598
Total	**19.506**	**41.618**

16. Impuesto diferido

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 pérdidas tributarias sujetas a amortización en periodos siguientes	22.684	31.739
Total	**22.684**	**31.739**

El monto reconocido como impuesto a la renta diferido del período fue de USD$9.055 y USD$6.927 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:

31 de Diciembre 2017	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización	31.739	(9.055)	22.684

31 de Diciembre 2016	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización	38.706	(6.967)	31.739

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	35.332	29.263
Efecto por la liberación impuesto diferido	(9.055)	(6.967)
Incremento impuesto a la renta cambio de tarifa	2.621	

17. Impuesto a la renta

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

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

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

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

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

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

Descripción	**2017**	**2016**
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	203.679	157.934
Más gastos no deducibles	10.453	6.748
(-) Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	(53.533)	(31.670)
Base imponible	**160.599**	**133.012**
Impuesto a la renta calculado por el 22%	35.332	29.263
Anticipo calculado	-	-
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	**35.332**	**29.263**

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.

El Fideicomiso registró en resultados US$35.332 equivalente al impuesto a la renta causado.

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 Secretaria 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-DGERCGC16-00000479 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% 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, participes, 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 microempresa.-** 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.

18. Precios de transferencia

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

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

- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América ($ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

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

19. 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$4.451.

20. 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.

21. 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

22. Aprobación de los estados financieros

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

Eco. Maria Eugenia Olmedo
Apoderado Especial

C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable

C.P.A. Deysi Romero
Contadora