

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA LIQUIDADO

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)

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

Contenido:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante legal de:
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)** 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, los activos netos del **FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)** 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 Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración del **FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)** 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 nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)** 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 las emisiones 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 esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario sí parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. Por regulaciones de la Entidad de Control presentamos opiniones independientes respecto a la información financiera suplementaria.

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la administración.

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 Contables relacionadas a Bases de Liquidación 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 EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)**.

Asuntos de énfasis

Tal como se menciona en la nota 14, la Junta del Fideicomiso autorizó el inicio de los trámites de liquidación del Fideicomiso el 19 de agosto del 2016, por lo que los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 se presentan de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

Etf-Ec Auditores S.A.

Quito, abril 11, 2017
Registro No. 680



Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 de Diciembre del 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventarios en construcción	9	-	431.324
Total activos no corrientes		-	431.324
Total activos		-	431.324
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Aportes recibidos	7	47	431.371
Resultados acumulados	8	(47)	(47)
Total patrimonio		-	431.324


 Lic. Yanaira Recalde
 Apoderada Especial


 C.P.A. Viviana Pazmiño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 de Diciembre del 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
GANANCIA BRUTA		-	-
Gastos de administración y ventas		-	-
(PÉRDIDA) OPERACIONAL		-	-
<u>Gastos:</u>			
Gastos financieros		-	(9)
(Pérdida) integral del periodo		-	(9)


LIC. Yahaira Recalde
Apoderada Especial


C.P.A. Viviana Pazmiño
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Notas	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	7-8	2.000	(38)	1.962
Aporte de constituyentes		431.324	-	431.324
Utilización patrimonial		(1.953)		(1.953)
Pérdida neta		-	(9)	(9)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	7-8	431.371	(47)	431.324
Restitución constituyentes		(431.324)	-	(431.324)
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	7-8	47	(47)	-


 Lic. Yhaira Recalde
 Apoderada Especial


 C.P.A. Viviana Pazmiño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

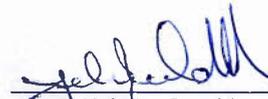
FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pagado a proveedores y otros	-	(431.324)
Utilizado en otros	-	(9)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-	(431.333)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Proveniente de aportes constituyentes		431.324
Utilización en restitución de aportes		(1.953)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-	429.371
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
(Disminución) neto durante el año	-	(1.962)
Saldos al comienzo del año	-	1.962
Saldos al final del año	-	-

(Continúa...)

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 de Diciembre del 2017
 (Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) neta	-	(9)
Cambios en activos y pasivos:	-	
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	
Inventarios	-	(431.324)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-	(431.333)



 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial



 C.P.A. Viviana Pazmiño
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 12 -
3.	Políticas contables significativas	- 12 -
3.	Inventarios en construcción	- 13 -
5.	Impuesto a la renta	- 13 -
6.	Aportes recibidos	- 15 -
7.	Resultados acumulados	- 15 -
8.	Liquidación del Fideicomiso	- 15 -
9.	Eventos subsecuentes	- 16 -

FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)

1. Información general

El FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO), fue constituido el 28 de noviembre del 2014. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. Los Constituyentes son: Banco Pichincha C.A., y Diners Club del Ecuador S.A. Sociedad Financiera.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del edificio en el inmueble, con el dinero entregado por los Constituyentes. Una vez se concluya con la construcción del edificio, el objeto del Fideicomiso será de tenencia de los bienes hasta que se proceda con la declaratoria de propiedad horizontal y hasta que los beneficiarios decidan se proceda con la transferencia de los bienes según les corresponda.

Terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario se desarrollara sobre el lote de terreno de la superficie total de mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados (1,146 m²), ubicado en la Avenida de los Guaytambos y Cda. México, sector de Ficoa, parroquia Atocha Ficoa, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

Instrucciones fiduciarias

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble 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.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en el Banco Pichincha.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los excedentes de recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Hasta que la construcción del inmueble se inicie o hasta que así lo determine la Junta del Fideicomiso, proceder a entregar el inmueble en comodato precario a los constituyentes de acuerdo a los términos y condiciones que sean establecidos por la junta del fideicomiso. en tal sentido, el fideicomiso o su fiduciaria no tendrán responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que podrían causarse en el inmueble o con ocasión de los mismos, y no se hallarán obligados a realizar gestión alguna para la custodia, conservación o mantenimiento de tal inmueble, lo cual corresponderá exclusivamente a los constituyentes. se deja expresa constancia que los constituyentes se hallarán autorizados para arrendar y/o cobrar el producto de cualquier arriendo sobre el inmueble, mientras se halle vigente el referido comodato precario.
- Contratar al gerente, fiscalizador, constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del edificio, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente de así haberlo autorizado la junta del fideicomiso. la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del edificio podrá, si así lo autorizara la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente. los contratos que se celebren con tales profesionales y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente si la junta del fideicomiso así lo autoriza.
- Suscribir, a nombre del fideicomiso, en su calidad de propietario del inmueble, todos los documentos necesarios para que el edificio obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. la obligación de gestionar y obtener dichos permisos será del gerente. adicionalmente, realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. estos gastos, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes.

- Entregar, previo visto bueno del gerente 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 del edificio, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del edificio; 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 edificio, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contando desde que la fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.
- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del edificio, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del fideicomiso o con la compañía que escoja el gerente si así lo decide la junta del fideicomiso.
- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del edificio, 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 edificio
- Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del edificio 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.
- Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del edificio.
- Una vez concluida la construcción del edificio y siempre que los beneficiarios así lo soliciten transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso, todos los bienes del edificio, así como cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que:
 - (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del edificio, para lo cual será necesario que el edificio se encuentre declarado en propiedad horizontal y en tal sentido, se hubieren determinado las alícuotas que corresponden a cada uno de los beneficiarios;
 - (ii) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del edificio 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. la distribución de los bienes que deberán ser restituidos a cada beneficiario será determinada por la junta del fideicomiso. en caso que la declaratoria de propiedad horizontal del edificio no se perfeccione, o en caso de existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en unto la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso y de acuerdo a lo que, al respecto, establezca la junta del fideicomiso. 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. se aclara que mientras no proceda la transferencia de los bienes a favor de los beneficiarios, la fiduciaria continuará con la administración del fideicomiso, y el edificio permanecerá en comodato a favor de sus constituyentes o de las personas determinadas por la junta del fideicomiso.
- 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 fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.

- 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, 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.

Durante el año 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

2. Situación financiera en el país

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

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

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

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del **FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (LIQUIDADO)** 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 períodos que se presentan.

3.2 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes principales, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y, a los resultados que genere el negocio. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

3.3 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, FIDEICOMISO EDIFICIO FICOA (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 EDIFICIO FICOA (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

3.4 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.

3.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

4. Inventarios en construcción

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Terrenos (1)	-	431.324
Total	-	431.324

Corresponde al lote de terreno de la superficie total de mil ciento cuarenta y seis metros cuadrados (1.146 m²), ubicado en la Avenida de los Guaytambos y Cda. México, sector de Ficoa, parroquia Atocha Ficoa, cantón Ambato, provincia de Tungurahua.

5. Impuesto a la Renta

Situación fiscal actual

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. 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.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos

del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

El Fideicomiso al ser una entidad constituida para fines específicos presentara su declaración de impuesto a la renta para fines informativos.

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.

- **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.

6. Aportes recibidos

El patrimonio del Fideicomiso lo conformaron los aportes en efectivo recibido del Constituyente inicial y los Constituyentes Adherentes para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y que fueron restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

7. 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.

8. Liquidación del Fideicomiso

Acta y escritura de Liquidación del Fideicomiso Mercantil

El 19 de agosto de 2016 mediante Junta del Fideicomiso Edificio FICOA, se aprobó la liquidación del Fideicomiso.

La liquidación del fideicomiso no se realizó en el período 2017 por el pago de impuestos prediales pendiente, para la restitución del terreno.

A continuación se presentan los estados financieros al 31 de marzo de 2016 aprobados en la Junta del Fideicomiso el 19 de agosto de 2016 que fueron utilizados para realizar las restituciones de saldos, en la que se decidió liquidar el Fideicomiso y los estados financieros al 31 de diciembre de 2017

Estado de Situación Financiera

	19 de agosto del 2016 (fecha en que se decide liquidar)	31 de Diciembre del 2017 (fecha en que se procede con la restitución de saldos)
	USD	USD
Activo		
Activos corrientes		
Efectivo	1.962	-
Total activos corrientes	1.962	-
Activos no corrientes		
Inventarios en construcción	431.324	431.324
Total activos no corrientes	431.324	431.324
Total del activo	433.286	431.324
Patrimonio		
Aportes	433.324	431.371
Resultados acumulados	(38)	(47)
Total patrimonio	433.286	431.324

9. 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.


Lic. Yaira Recalde
Apoderada Especial


Viviana Bazmiño
Contadora General