

**FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III
Administrado por FIDUCIA S.A.
Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles**

**Estados Financieros por el Año Terminado el
31 de Diciembre de 2017 (con cifras
comparativas del año 2016) e
Informe de los Auditores Independientes**

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y
Fideicomisos Mercantiles

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre de 2017
(con cifras comparativas del año 2016) e Informe de los Auditores
Independientes

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes sobre la Información
Suplementaria al 31 de Diciembre de 2017

Anexo 1

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, D.M., 27 de abril de 2018

A los Constituyentes y al Beneficiario del FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III y a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros del FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III, al 31 de diciembre de 2017, y el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento para la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas Normas se describen más adelante en el párrafo Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad, conjuntamente con los requerimientos de ética establecidos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y de utilizar el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tenga intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones materiales, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte distorsiones materiales cuando existan. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones materiales en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias del Fideicomiso, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.



Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo en caja y bancos	6	281,292	1,974
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	549,981	-
Cuentas por cobrar		<u>4,352</u>	<u>2,417</u>
Total activo corriente		835,625	4,391
Activo no corriente			
Costos de construcción proyecto inmobiliario	8	1,122,151	1,050,659
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias		<u>9,775</u>	<u>2,765</u>
Total activo no corriente		<u>1,131,926</u>	<u>1,053,424</u>
Total activo		<u>1,967,551</u>	<u>1,057,815</u>
Pasivo y patrimonio autónomo			
Pasivo corriente			
Obligaciones tributarias		795	67
Cuentas por pagar proveedores		121,873	110,000
Anticipos recibidos de clientes	9	<u>187,229</u>	-
Total pasivo		309,897	110,067
Patrimonio autónomo, estado adjunto		<u>1,657,654</u>	<u>947,748</u>
Total pasivo y patrimonio autónomo		<u>1,967,551</u>	<u>1,057,815</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros



Pedro Ortiz R.
Gerente General



Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Resultados Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas
del año 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Año terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos -			
De ventas		(24,605)	(540)
Administración fiduciaria		(4,342)	(4,074)
Honorarios y otros servicios		(547)	(1,170)
Financieros		(96)	(278)
Impuestos, contribuciones y otros		-	(1,000)
Otros		<u>(2,294)</u>	<u>(72)</u>
Total gastos		(31,884)	(7,134)
Otros ingresos		<u>4,999</u>	<u>13</u>
Resultado del año antes de impuesto a la			
renta		(26,885)	(7,121)
Impuesto por amortización de pérdidas tributarias	5 g	<u>7,011</u>	<u>2,765</u>
Resultado integral del año		<u>(19,874)</u>	<u>(4,356)</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros



Pedro Ortiz R.
Gerente General



Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III
Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Mercantiles
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas
del año 2016)

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes</u> <u>de los</u> <u>Constituyentes</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 diciembre de 2015	951,335	(15,331)	936,004
Aporte en efectivo Constituyentes	16,100	-	16,100
Resultado integral del año	-	<u>(4,356)</u>	<u>(4,356)</u>
Saldos al 31 diciembre de 2016	967,435	(19,687)	947,748
Aporte en efectivo Constituyentes	729,780	-	729,780
Resultado integral del año	-	<u>(19,874)</u>	<u>(19,874)</u>
Saldos al 31 diciembre de 2017	<u>1,697,215</u>	<u>(39,561)</u>	<u>1,657,654</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros



Pedro Ortiz R.
Gerente General



Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos

Mercantiles

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)

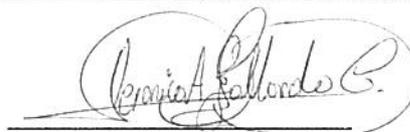
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Año terminado el	
		31 de diciembre de	
	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Efectivo pagado a proveedores		(21,121)	(30,823)
Intereses pagados		(96)	(278)
Otros ingresos		<u>4,999</u>	<u>13</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(16,218)</u>	<u>(31,088)</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	7	(549,981)	-
Costos de construcción proyecto inmobiliario		<u>(71,492)</u>	<u>(7,583)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(621,473)</u>	<u>(7,583)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Anticipos recibidos de clientes	9	187,229	-
Aportes del Constituyente		<u>729,780</u>	<u>16,100</u>
Efectivo proveniente de actividades de financiación		<u>917,009</u>	<u>16,100</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		279,318	(22,571)
Efectivo al inicio del año	6	<u>1,974</u>	<u>24,546</u>
Efectivo al final del año	6	<u>281,292</u>	<u>1,974</u>
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Pérdida neta		(19,874)	(4,356)
Cambios en activos y pasivos de operación -			
(Disminución) aumento de cuentas por cobrar		(1,935)	169
Aumento de impuesto por amortización de pérdidas tributarias		(7,010)	(2,765)
Aumento de obligaciones tributarias		728	67
Aumento (disminución) de cuentas por pagar proveedores		<u>11,873</u>	<u>(24,203)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(16,218)</u>	<u>(31,088)</u>

Las notas que se acompañan forman parte de los estados financieros



Pedro Ortiz R.
Gerente General



Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III

Administrado por FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Notas a los Estados Financieros

Año terminado el 31 de diciembre de 2017 (con cifras comparativas del año 2016)

(Expresadas en dólares estadounidenses)

(1) Operaciones

El Fideicomiso Estancias de la Armenia III (en adelante el Fideicomiso), un fideicomiso mercantil inmobiliario, constituido en la ciudad de Quito, bajo las leyes ecuatorianas de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, mediante escritura pública otorgada el 5 de agosto de 2014 inscrita en el Registro de la Propiedad el 22 de octubre de 2014. Como tal, está sujeto a la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Mediante Resolución No.SCV.IRQ.DRMV.2015.0190 de 27 de enero de 2015, se dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 27 de julio de 2015 bajo el No. 2015.Q.13.001614.

Mediante Resolución No. CNV-006-2013, publicada en el Registro Oficial No. 87 de 24 de septiembre de 2013, el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, definió al fideicomiso inmobiliario como el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo

El objeto del Fideicomiso es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado "Mirador del Valle" en el Inmueble transferido a su constitución, con el dinero entregado por los Constituyentes y, una vez alcanzado el punto de equilibrio también con el dinero entregado por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. El Proyecto Inmobiliario comprende la construcción de 180 departamentos de 68,65m² distribuidos en 15 torres de 3 pisos cada una con 12 departamentos por torre.

El contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder el plazo máximo señalado por la ley. La Fiduciaria podrá declarar agotado el objeto del Fideicomiso, cuando se haya producido una cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación del Fideicomiso: 1- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias del contrato; 2- Por no haberse cumplido el punto de equilibrio dentro del plazo establecido en el contrato; 3- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias; 4- Por incumplimiento de los Constituyentes o Beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias; 5- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia; 6- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios; y, 7- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

El Fideicomiso está domiciliado en la sede de su Fiduciaria, la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, Avenida 12 de

(2) Principales Aspectos del Contrato de Fideicomiso y su Reforma

(a) Constituyentes y Beneficiarios

Son Constituyentes Iniciales y Beneficiarios, el Fideicomiso Mercantil Global y la compañía Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A.

Son Constituyentes Adherentes las personas naturales o jurídicas aprobadas por la Junta de Fideicomiso, que lleguen a suscribir Convenios de Adhesión y que en tal virtud: se adhieran y acepten, expresa e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, todos y cada uno de los términos y condiciones estipulados en el Fideicomiso y en el convenio de adhesión correspondiente; y, transfieran bienes al Fideicomiso, a título de fideicomiso mercantil irrevocable y en los montos aprobados por la Junta del Fideicomiso, con el objeto de que sean destinados irrevocablemente al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones del Fideicomiso.

(b) Enajenación de derechos fiduciarios

Mediante Resolución No. CNV-006-2013, publicada en el Registro Oficial No. 87 de 24 de septiembre de 2013, el Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, definió a los derechos fiduciarios como el conjunto de derechos que se derivan de la calidad de beneficiario de un fideicomiso mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la fiduciaria les transfiera a título oneroso o gratuito, los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo.

Los derechos fiduciarios no serán ni podrán ser considerados como valores en los términos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y, en tal virtud, únicamente pueden ser enajenados a cualquier título y mediante cesión realizada por escritura pública debidamente aceptada por la Fiduciaria. La Fiduciaria no procederá a registrar cesión alguna si ésta no ha autorizado previamente al cesionario expresamente y por escrito y si la cesión no cumple con todos los requisitos estipulados en el contrato y cualquier otro que sea exigido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, y en tal virtud dichas cesiones no serán oponibles a la Fiduciaria o al Fideicomiso.

Mediante escritura pública otorgada el 5 de agosto de 2014 se instrumentó la cesión del 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Estancias de la Armenia III que le correspondían a la compañía Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A., a favor del Fideicomiso Mercantil Global.

(c) Transferencia de dominio y aporte a título de fideicomiso mercantil

Los Constituyentes Iniciales transfirieron a título de fiducia mercantil irrevocable: El Fideicomiso Mercantil Global la suma de US\$ 1.000. La compañía Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A., transfirió el lote de terreno No. 10 de la subdivisión denominada Rancho "Z" situado en el sector Cornejo Alto, parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha. Superficie total y aproximada: 16.792,11 m².

El 4 de agosto de 2014, la Fiduciaria recibió una carta instrucción de la compañía Constructora e Inmobiliaria CONSTRUECUADOR S.A., para el registro contable del costo del terreno aportado al Fideicomiso por la suma de US\$ 876.835,27.

Adicionalmente los Constituyentes se comprometen a aportar al Fideicomiso todo el dinero suficiente para la terminación del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se

generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

(d) Punto de equilibrio

Se entiende por Punto de Equilibrio al conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero.

a.- Equilibrio técnico: se entenderá cumplido cuando la Junta de Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto que evidencie la viabilidad del Proyecto, cronograma que incluya el tiempo estimado de ejecución del Proyecto y el flujo de caja, previamente revisados y aprobados por el fiscalizador; y el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del Proyecto; se hayan elaborado y entregado a la Fiduciaria los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para la ejecución del Proyecto, previamente revisados y aprobados por el fiscalizador; se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del Proyecto, previamente revisados y aprobados por el fiscalizador; y, el constructor designado por la Junta de Fideicomiso para la construcción del proyecto haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del Proyecto, previamente revisada y aprobada por el fiscalizador.

b.- Equilibrio legal: se entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia de dominio del inmueble a favor del Fideicomiso, mediante la inscripción de tal transferencia en el registro de la propiedad; y, que sobre el inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre el inmueble.

c.- Equilibrio financiero: se entenderá cumplido cuando se hayan celebrado, dentro del plazo establecido en contrato, contratos de compraventa cuyos flujos comprometidos por los promitentes compradores a ser recibidos por el Fideicomiso durante la etapa de construcción del Proyecto, sumados a los aportes realizados por los Constituyentes, al monto de la línea de crédito que llegue a ser aprobada a favor del Fideicomiso por cualquier institución del sistema financiero, y/o al valor financiado por proveedores de bienes y servicio requeridos para la ejecución del Proyecto, generen a favor del Fideicomiso los flujos en efectivo suficientes para cubrir el 100% de todos los costos del Proyecto y por ende permitan terminar la construcción del proyecto de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la Junta de Fideicomiso.

Se considerará que sí se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras dentro del plazo máximo de 8 meses contados a partir de la suscripción del contrato. Este plazo podrá ser prorrogado por decisión de la Junta del Fideicomiso, por un número igual de meses hasta 2 veces. Mediante escritura pública de 30 de noviembre de 2015 se reformó el contrato de fideicomiso por lo siguiente: "Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de quince (15) meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. Este plazo, podrá ser prorrogado de conformidad con la ley y por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, por un número igual de meses, hasta por dos veces. De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos

para la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO es de los CONSTITUYENTES con cargo a los recursos que deberán ser provistos por ellos mismos o con lo que éstos llegaren a proveer para tal efecto."

(e) Fianza solidaria

Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios. Los Beneficiarios se constituyen en fiadores solidarios del Fideicomiso, frente a los acreedores, por las obligaciones del Fideicomiso. La Fiduciaria tendrá acción de repetición contra el Fideicomiso y contra los Beneficiarios, para el reembolso de las sumas que llegare a pagar con sus propios recursos por gastos e impuestos que deban ser pagados por el Fideicomiso.

(f) Fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo

Por el contrato se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado " FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III", el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la Fiduciaria, de los Promitentes Compradores, de los Beneficiarios, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria.

El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el dinero transferido por los Constituyentes Iniciales y posteriormente está integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfirieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto.

(g) Desembolsos a cargo del patrimonio autónomo

Con los recursos que integran el patrimonio autónomo y de conformidad con los términos, condiciones y limitaciones establecidas en el contrato, la Fiduciaria efectuará los siguientes desembolsos, con la prelación que a continuación se indica:

1. Los necesarios para el pago de tributos y demás gravámenes en que incurra con ocasión de la constitución, desarrollo del objeto y liquidación del Fideicomiso;
2. Los honorarios de la Fiduciaria;
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del Fideicomiso cuando las circunstancias así lo exijan;
4. Los necesarios para cubrir los costos directos e indirectos del Proyecto y demás que se relacionen con el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

Los pagos sólo los hará la Fiduciaria hasta el monto de recursos de que disponga el patrimonio autónomo. De no existir recursos en el patrimonio autónomo, serán los Beneficiarios quienes deberán proveerlos, sin que la Fiduciaria esté obligada a proveer cantidad de dinero alguna de sus propios recursos. En caso que la Fiduciaria con su patrimonio tenga que incurrir en pago de obligaciones de cualquier índole del Fideicomiso o de sus Constituyentes o Beneficiarios, especialmente tributarias, tendrá derecho de repetición contra éstos. En el evento de que no se proporcionare a la Fiduciaria los recursos suficientes para el desarrollo y ejecución de este Fideicomiso, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido.

(h) Régimen de beneficios

La Fiduciaria deberá transferir a favor de los Beneficiarios, a título de fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del

Proyecto; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya entrega corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

La Fiduciaria deberá transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el Inmueble y cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

(i) Aspectos tributarios

El Fideicomiso será el que declare y pague el impuesto a la renta, de ésta generarse y ser exigible. Respecto de otras obligaciones tributarias, el Fideicomiso cumplirá dichas obligaciones, según le corresponda. En caso de no existir recursos en el Fideicomiso para el pago de las obligaciones tributarias, corresponderá a los Beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tal efecto, de no hacerlo los Beneficiarios se constituirán de pleno derecho en fiadores y garantes solidarios del Fideicomiso para el pago de tales tributos.

(j) Rendición de Cuentas

Mediante escritura pública de 30 de noviembre de 2015 se reformó el contrato de fideicomiso por lo siguiente: "12.2.4.- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición de cuentas del FIDEICOMISO con periodicidad semestral, mientras la JUNTA DEL FIDEICOMISO no instruya a la FIDUCIARIA, la entrega de la rendición de cuentas en una periodicidad diferente; y "15.4.- Rendir cuentas a los BENEFICIARIOS de forma semestral, mientras la JUNTA DEL FIDEICOMISO no instruya a la FIDUCIARIA, la entrega de la rendición de cuentas en una periodicidad diferente; en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos y más normas

vigentes; así como remitir mensualmente a los BENEFICIARIOS los estados financieros del FIDEICOMISO”.

(3) Información Técnica de la Construcción del Proyecto Inmobiliario

Fecha de inicio de la construcción: 11 de diciembre de 2017 con las obras provisionales.

El permiso de construcción del proyecto modificadorio se encuentra en trámite.

A Noviembre 2017 están comercializados 61 inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2017, la Junta de Fideicomiso no había aprobado y declarado el cumplimiento de los factores del punto de equilibrio del proyecto.

(4) Preparación de los Estados Financieros

Declaración de cumplimiento.- El Fideicomiso registra sus operaciones de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB).

Las siguientes enmiendas a las NIIF han sido adoptadas en estos estados financieros y no han tenido un efecto en los mismos:

<u>Enmiendas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIC 12, reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017
NIC 7, iniciativa de información a revelar	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017
NIIF 12, mejoras anuales	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017

Las siguientes NIIF han sido adoptadas en forma anticipada en estos estados financieros y no han tenido un efecto en los mismos:

<u>Enmiendas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIIF 15, ingresos procedentes de contratos con clientes	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
NIIF 9, instrumentos financieros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018

Las siguientes normas, enmiendas e interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

<u>Enmiendas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIIF 16, arrendamientos	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2019
NIIF 17, contratos de seguros	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2021
Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28, venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha aplazada indefinidamente
Enmienda a la NIIF 2, clasificación y medición de transacciones de pagos basadas en acciones	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
Enmienda a la NIIF 4	Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018 y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
Enmienda a la NIC 40, transferencia de propiedades de inversión	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
Enmienda a la NIIF 1 y NIC 28, mejoras anuales	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
CINIIF 22, operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados el 1 de enero de 2018
CINIIF 23, incertidumbre sobre tratamiento de	Períodos anuales iniciados el 1

Enmiendas

impuesto a las ganancias

Fecha de aplicación obligatoria

de enero de 2019

El Fideicomiso no espera que el resto de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros.

Base de medición.- Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

Moneda funcional.- Los registros contables del Fideicomiso en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal y unidad de cuenta de la República del Ecuador.

Estimaciones y juicios contables críticos.- La preparación de los estados financieros en conformidad con 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.

(5) Resumen de las Principales Políticas Contables

(a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y sus equivalentes para propósitos del estado de flujos de efectivo son definidos como el efectivo en caja y bancos en depósitos a la vista de libre disponibilidad.

(b) Activos y pasivos financieros

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyos vencimientos son fijos, y además el Fideicomiso tiene tanto la intención efectiva como la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente al costo de negociación y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro. El costo amortizado de un activo financiero o de un pasivo financiero es la medida inicial de dicho activo o pasivo menos los reembolsos del principal, más o menos la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso en el vencimiento, y menos cualquier disminución por deterioro. El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero o un pasivo financiero, y de la imputación del ingreso financiero durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o cuando es apropiado, un período más corto) con el importe neto en libros del activo financiero.

Cuentas por cobrar.- Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar son pasivos financieros que representan obligaciones contractuales de origen comercial de entregar efectivo en el futuro que están basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Anticipos recibidos de clientes.- Corresponde a los pagos realizados por los promitentes compradores de los bienes inmuebles del Proyecto Inmobiliario, documentados a través de contratos de promesa de compraventa, y que son utilizados para el financiamiento de las obras una vez alcanzados los factores de

equilibrio. Estos anticipos son liquidados a la entrega de los bienes inmuebles terminados.

(c) Costos de construcción proyecto inmobiliario

Corresponde al valor del lote de terreno aportado al patrimonio autónomo del Fideicomiso y la acumulación de los costos directos e indirectos incurridos en la planificación, diseño y construcción del Proyecto Inmobiliario, los cuales serán mantenidos en esta cuenta hasta que la Junta de Fideicomiso apruebe la liquidación de los costos de construcción de las obras y la activación del inventario de bienes inmuebles terminados.

(d) Costos excluidos de los inventarios y por tanto reconocidos como gastos del período en el que se incurren

Corresponde a aquellos costos indirectos de administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su condición y ubicación actuales. Entre otros, constituyen los desembolsos por comisiones en venta, gastos administrativos por contabilidad y auditoría, honorarios por la administración del Fideicomiso, gestión de cobranzas, publicidad, etc., los cuales se registran en el estado de resultados integral en el período en que se incurren.

(e) Costos y gastos

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

(f) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta por pagar se calcula con base a la utilidad gravable (tributaria) registrada al final del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducciones y partidas que no son gravables o deducibles. El impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa fiscal vigente del 22%.

De acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades deben determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior un anticipo del impuesto a la renta, y pagarse en el ejercicio fiscal correspondiente. El anticipo constituye un crédito para el pago del impuesto a la renta del ejercicio fiscal en curso. Si no existiere impuesto a la renta causado, o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado, este anticipo se constituirá en un pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior. El literal b) del numeral 2, del Art. 41 "Pago del impuesto" de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno señala: "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 de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas". Es criterio de los asesores tributarios del Fideicomiso que para proyectos nuevos, a partir del 1 de enero de 2011, el anticipo de impuesto a la renta se paga a partir del quinto año de operación completa una vez declarado el punto de inicio, en tal virtud el Fideicomiso está exonerado del pago del anticipo de impuesto a la renta.

Sobre los dividendos y utilidades calculados después del pago de impuesto a la renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta. Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto, efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

(g) Impuesto por amortización de pérdidas tributarias

La pérdida tributaria que genere el reconocimiento de gastos en los períodos en los cuales no existen ingresos, de conformidad con lo establecido en el Art. 11 de la LORTI, el Fideicomiso, tendrá la posibilidad de compensarse con las utilidades gravables obtenidas dentro de los 5 años impositivos siguientes y, en caso de liquidación del Fideicomiso, el saldo de la pérdida acumulada durante los 5 ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades, situación que se encuentra contemplada en el numeral 8 literal c del Art. 28 del Reglamento para la aplicación de la LORTI.

(6) Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del efectivo en caja y bancos, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja chica	300	-
Depósitos en cuenta corriente Banco Pichincha CA	107.632	1.974
Depósitos en cuenta corriente Banco General Rumiñahui SA	7.617	-
Depósitos en cuenta de ahorros Banco Pichincha CA	<u>165.743</u>	<u>-</u>
	<u>281.292</u>	<u>1.974</u>

(7) Activos Financieros Mantenidos hasta el Vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento al 31 de diciembre de 2017, corresponden a 3 certificados de depósito a plazo en Banco General Rumiñahui S.A., que suman US\$ 548.476 más intereses por US\$ 1.505 por un valor total de US\$ 549.981, que generan una tasa de interés anual que oscila entre 3,00% y 3.75% con vencimiento final el 29 de enero de 2018.

(8) Costos de Construcción Proyecto Inmobiliario

Un resumen de los costos de construcción proyecto inmobiliario, es como sigue:

	31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno (véase Nota 2 c)	876.835	876.835
Costos directos	2.045	-
Costos indirectos	<u>243.271</u>	<u>173.824</u>
	<u>1.122.151</u>	<u>1.050.659</u>

(9) Anticipos Recibidos de Clientes

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de esta cuenta es de US\$ 187.229, y corresponde a los valores recibidos de clientes (promitentes compradores) que estaban documentados a través de contratos de promesa de compraventa que serán liquidados con la entrega del bien inmueble vendido.

(10) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Quito, D.M., 27 de abril de 2018

A los Constituyentes y al Beneficiario del FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III y a FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:

Hemos auditado el estado de situación financiera del FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III, al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y hemos emitido nuestro informe sobre los mismos con fecha 27 de abril de 2018.

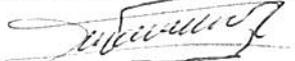
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre dichos estados financieros básicos tomados en conjunto, y no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento con las normas legales que sean aplicables en la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento con relación a ciertos términos de los contratos fiduciarios, leyes y regulaciones de la Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión se consideren incumplimientos durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 que afecten significativamente los estados financieros mencionados en el primer párrafo.

En adición al trabajo de auditoría y en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 6 y 15 de la Resolución CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, efectuamos las pruebas necesarias para determinar el cumplimiento por parte del Fideicomiso de los aspectos específicos indicados en el Anexo 1 adjunto a este informe, así como de los criterios de aplicación, que son responsabilidad de su Administración.

La información suplementaria contenida en el Anexo 1, que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, se presenta en conformidad con la Resolución CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores, actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y no se requiere como parte de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, se expone razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros básicos tomados en su conjunto.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Constituyentes y el Beneficiario del FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en conformidad con las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo.



Dr. MSC José Villavicencio Rosero
Registro Nacional de Auditores Externos SC-RNAE No. 342

FIDEICOMISO ESTANCIAS DE LA ARMENIA III
Anexo 1

	<u>Si</u> <u>Cumple</u>	<u>No</u> <u>cumple</u>	<u>No</u> <u>Aplica</u>	<u>Observaciones</u>
- Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley	X			
- Evaluación y recomendaciones sobre el control interno	X			
- Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por Ley	X			
- Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores	X			
- Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso	X			
- Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato	X			
- Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retarden, o puedan retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo			X	No existen hechos que afecten el normal desarrollo del negocio fiduciario y puedan retardar su terminación
- Opinión sobre la razonabilidad de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario	X			