ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de caja

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares estadounidenses



Av. Orellana E2-08 y Av. 10 de Agosto, Edificio El Cid, 6to. piso, Of. 603 PBX: (593-2) 254 9820 / 252 9123 (593-9) 6909 6643 9878 0396 E-mail: info@consultorajimenez.com www.consultorajimenez.com Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Administradores del Fideicomiso Balcón de la Cuenca:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Balcón de la Cuenca que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Balcón de la Cuenca al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestra responsabilidad bajo esas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética, emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE) y, hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoria.

Asuntos de énfasis

Tal como se desprende de los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso presenta una posición financiera negativa por un valor que asciende a US\$350 mil, toda vez que sus pasivos superan a sus activos en mencionado importe. Se requiere de parte de los promotores, la decisión de compensar dichos pasivos con el patrimonio, a fin de mejorar la posición financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración tenga la intención de liquidar el fidecomiso o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista de hacerlo.



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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoria obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del fidecomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, 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 futuras pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

Informe sobre otros requerimientos legales regulatorios

Nuestros informes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la ley, opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley, opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 se emitirán por separado.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.

RNAE 573

Dr. Cesar Jiménez Z.

Gerente General Registro C.P.A. 23156

Quito, 06 de abril de 2018

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

. Agadan san tanggalan agada Persagan sanggalang at sanggalan

	Diciembre 31,		
ACTIVOS	<u>Notas</u>	2017	2016
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	6	44,817	50,901
Inventarios	7	= 2	52,771
Total activos corrientes		44,817	103,672
TOTAL		44,817	103,672
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	9	-:	5,798
Ingresos diferidos	10		49,957
Pasivos por impuestos corrientes	8	12	6
Total pasivos corrientes		12	55,761
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos financieros no corrientes	11	389,179	329,419
Otras cuentas por pagar	9	5,798	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Total pasivos no corrientes		394,977	329,419
PATRIMONIO:			
Aportes	12	307,129	317,029
Resultados acumulados		(657,301)	(598,537)
Total patrimonio		(350,172).	(281,508)
TOTAL		44,817.	103,672
2.65 (0.95) 2.674(0.96) 1			
Ver notas a los estados financieros			

Yahaira Recalde Apoderada Paola Manosalvas Contadora

CONSULTORA JAMONEZ
ESPINOSA CIA, LIDA.

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

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	2017	2016
INGRESOS	13	50,417	58,333
COSTO DE VENTAS	7/14	52,771	61,021
MARGEN BRUTO		(2,354)	(2,688)
GASTOS DE OPERACIÓN:		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
Gastos administrativos	15	19,935	6,479
Gastos de ventas		an By Ag A	2,531
Gastos financieros	16	35,672	7,285
Total gastos		55,607	16,295
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(57,961)	(18,983)
Impuesto a la renta corriente	8	(803)	(752)
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(58,764)	(19,735)

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde Apoderada

Paola Manosalvas Contadora

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

(Expresados en U.S. dólares)

	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	317,029	(578,802)	(261,773)
Resultado integral		(19,735)	(19,735)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	317,029	(598,537)	(281,508)
Reclasificación al pasivo Resultado integral	(9,900)	(58,764)	(9,900) (58,764)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	307,129	(657,301)	(350,172)

Ver notas a los estados financieros

Yaha ra Recalde Apoderada Paola Manosalvas Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	2017	2016
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	460	52,266
Pagado a proveedores y terceros	(69,886)	(10,999)
Intereses recibidos	3. 6. 7	454
Intereses pagados	(35,672)	(7,285)
Impuesto a la renta	(803)	(752)
Otros gastos, neto	49,957	1,379
Age 4. AA		
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de		
operación	(55,944)	35,063
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE		
FINANCIAMIENTO:		
Incremento en pasivos financieros y efectivo neto proveniente de		
actividades de financiamiento	49,860	6,459
	2011-216-4	***************************************
BANCOS:	F 881 2 31	
(Disminución) Incremento neto durante el año	(6,084)	41,522
Saldos al comienzo del año	50,901	9,379
SALDOS AL FIN DEL AÑO	44,817	50,901

Ver notas a los estados financieros

Yahaira Recalde Apoderada Paola Manosalvas Contadora

CONSULTORA JIMONEZ

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACION GENERAL

El Fideicomiso Balcón de la Cuenca es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 18 noviembre 2002. Los Constituyentes del Fideicomiso son Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha como Constituyente y el Ing. Edgar Machado Paladines como Constituyente Propietario.

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el lote de terreno ubicado en la calle Cuenca, entre Manabí y Galápagos, Parroquia Santa Bárbara del cantón Quito; que corresponde a la construcción de veinte y siete departamentos y la restauración de seis departamentos en el inmueble, con un área aproximada de 2.344 metros cuadrados, con el dinero aportado por la Mutualista Pichincha, el dinero entregado por los promitentes compradores mandantes y subsidiariamente con el dinero obtenido de los créditos que otorgue la Mutualista a favor del Fideicomiso.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no se ha podido ingresar al Municipio los Planos Modificatorios para su aprobación, por cuanto no se tiene las autorizaciones necesarias de todos los condóminos.

Proceso de liquidación

Al 31 de diciembre de 2011, el Fideicomiso cumplió con el desarrollo del proyecto para el cual fue constituido e inició el proceso de su liquidación; sin embargo, se encuentra pendiente la legalización de escrituras de compraventa de dos casas adicionales a causa de un problema en la declaración de propiedad horizontal.

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. SCV-IRQ-DRMV-2014-3129 del 21 de agosto del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.1.13.01400 el 01 de diciembre del 2011.

2. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Según el contrato de fideicomiso, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los constituyentes iniciales:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el Inmueble transferido a éste por el Constituyente Propietario y el dinero transferido al Fideicomiso por la Mutualista.
- Celebrar con los Promitentes Compradores Mandantes designados por la Junta del Fideicomiso
 y bajo las condiciones señaladas por ella, contratos de Promesa de Compraventa sobre las
 alícuotas que corresponderán a departamentos determinados e individualizados dentro del
 Proyecto. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la
 Junta del Fideicomiso le instruya.
- Celebrar con los Promitentes Compradores Mandantes contratos de mandato por medio de los cuales faculten al Fideicomiso contratar por cuenta de los Promitentes Compradores - Mandantes,



a precio fijo, la construcción y/o restauración del departamento, cuyas alícuotas fueron objeto de las Promesas de Compraventa, y las áreas comunales que correspondan a tales bienes. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece celebrará tantos Mandatos de Construcción cuantos le instruya la Junta del Fideicomiso.

- Recibir de los Promitentes Compradores Mandantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa y Mandatos de Construcción.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos por la Mutualista y, de ninguna manera, con los recursos transferidos por los Promitentes Compradores – Mandantes.
- Determinar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
 - a) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - i. Restituir a los Promitente Compradores Mandantes el dinero transferido al Fideicomiso por concepto de las Promesas De Compraventa y de los Mandatos de Construcción, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
 - ii. Restituir al Constituyente Propietario el Inmueble que transfirió al Fideicomiso.
 - iii. Restituir a la Mutualista el dinero que ésta transfirió al Fideicomiso, o el remanente de él en caso de, que se hayan hecho gastos preliminares o se hayan debido pagar con esos recursos, otros gastos del Fideicomiso o los honorarios de la Fiduciaria.
 - iv. Restituir al Constituyente Propietario los planos, maquetas, estudios, diseños, cálculos relacionados al Proyecto. En caso de que existieren bienes que no pueden ser divididos y cuya devolución corresponda a los dos Promotores, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los dos Promotores.
 - v. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
 - b) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que SI se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - i. Contratar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso de conformidad con lo estipulado en el numeral Dieciséis Punto Uno de la cláusula décima sexta del presente instrumento. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.
 - ii. Entregar, previo visto bueno del 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 Proyecto y previo visto bueno de la Fiduciaria y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan



- dentro del Fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, la Fiduciaria deberá contratar por cuenta del Fideicomiso créditos con la Mutualista.
- iii. En caso de que sea necesario y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, hipoteque a favor de la Mutualista el Inmueble, o una vez obtenida la declaratoria de propiedad horizontal, los departamentos que conformarán el Proyecto, en garantía de las obligaciones que el Fideicomiso adquirirá.
- iv. Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- v. Verificar a través del Fiscalizador, que los fondos entregados al Gerente de Proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por éste con las facturas y recibos originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
- vi. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no está siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome medidas que correspondan.
- vii. Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores Mandantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa y del Mandato de Construcción. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- viii. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores Mandantes, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa y/o en el Mandato de Construcción, de por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebre en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa y Mandatos de Construcción, con las personas y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.
 - ix. Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscriba con el Constructor y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de entrega definitiva del Proyecto.
 - x. Celebre con los Promitentes Compradores Mandantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa y Mandatos de Construcción, una escritura de compraventa de la alícuota prometida en venta; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción encargada a través del Mandato de Construcción. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los Promitentes Compradores Mandantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los Contratos de Promesa de Compraventa y Mandatos de Construcción y se haya aprobado la declaratoria de propiedad horizontal. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los impuestos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores - Mandantes, con excepción en caso de haberlo, del impuesto de plusvalía, que será pagado por el Fideicomiso, de los fondos con los que éste cuente. A falta de fondos, con los que se obtengan de los créditos que otorgará la Mutualista a favor del Fideicomiso.
 - xi. Pague los créditos que la Mutualista haya otorgado a favor del Fideicomiso. En caso de no existir recursos dentro del Fideicomiso para tal pago, el Fideicomiso podrá hacerlo mediante una dación en pago de los bienes que no hayan comprometidos a favor de los Promitentes Compradores Mandantes, hasta la total cancelación de las obligaciones. El precio de los inmuebles a ser entregados en dación en pago será el del avalúo que realice un perito contratado por la Fiduciaria para tal fin.

a algorge cours a filtromathousing advantable haldered a statempt with statement of the control of the second

service will be the description and the service will be a service of the service as the troucer, in the case from a recital for the second contract to contact the second

- xii. Trasfiera, a título de restitución fiduciaria, a favor de los Promotores cualquier remanente que hubiera dentro del Fideicomiso, neto de impuestos, honorarios de la Fiduciaria, gastos y pasivos asumidos por el Fideicomiso. La transferencia, que será en dinero o bienes, se hará en un 55% a favor de la Mutualista y en un cuarenta y cinco por ciento (45%) a favor del Constituyente Propietario. La transferencia será realizada cuando se hayan cumplido todas las obligaciones con los Promitentes Compradores-Mandantes y con terceros. En caso de que uno o más de los Promotores hubieren cedido sus derechos fiduciarios a percibir el remanente en los porcentajes señalados, la trasferencia del remanente será realizada a favor del cesionario de tales derechos.
- วงาน้อง จองได้ที่ เขาจองเนื่องให้เป็นจองที่จะกระที่ทำเรื่องเขาะเมื่อใจ เนื่องจะการที่ สื่องที่เรื่อ ทางกับ โดยสมเด็กได้ Celebre 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.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- Declaración de cumplimiento Los estados financieros han sido preparados de 3.1 conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- Moneda funcional La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados 3.2 Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- Bases de preparación Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del 3.3 costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- Efectivo y equivalentes de efectivo Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- Inventario de Inmuebles El inventario de inmuebles son presentadas al costo de 3.5 adquisición o valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado en base a los presupuestos de venta aprobados, menos todos los costos necesarios para la venta.
- Pasivos financieros Los pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas 3.6 por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés
 - Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.
- Impuestos El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta 3.7 por pagar corriente y el impuesto diferido.
 - 3.7.1 Impuesto corriente Es calculado sobre la utilidad gravable en base de las leyes tributarias vigentes a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad



gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

3.8 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

3.8.1 Venta de bienes

Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Fideicomiso reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

3.9 Costos y Gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Companía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 Impuesto a la renta diferido – El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos, considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro. Para la consideración de activos por impuestos diferidos, la Compañía adicionalmente se ha basado en las disposiciones legales vigentes, relativas al reconocimiento de deducciones futuras por parte de la autoridad tributaria, estipuladas en la reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en base a Decreto Ejecutivo 539, publicado en el Registro Oficial 407-3S, del 31 de diciembre de 2014.

De acuerdo a lo establecido en las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Registro Oficial Suplemento 150 del 29 de diciembre de 2017; la tarifa de Impuesto a la Renta en la que se liquidarán las diferencias temporales en el futuro, es de 25%; por tanto, el impuesto a la renta diferido ha sido calculado con dicha tasa.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), 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 de la misma.

La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

4.1 Riesgo de Mercado

- 4.1.1 Riesgo de Tipo de Cambio Las actividades del Fideicomiso, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América.
- 4.1.2 Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones El Fideicomiso no está expuesto a este riesgo debido a que no tiene actualmente inversiones.
- 4.1.3 Riesgo en las Tasas de Interés Los ingresos y los flujos de caja operativos del Fideicomiso son independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. El Fideicomiso no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables, y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales hay que reconocer intereses son fijas.
- 4.2 Riesgo de crédito El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso no tiene riesgos por este concepto, debido a que las ventas son realizadas cuando la totalidad del inmueble está cancelado.
- 4.3 Riesgo de liquidez El Fideicomiso es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo. El Fideicomiso maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y fondos disponibles.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a cuentas aperturadas en la Mutualista Pichincha con cuenta corriente No. 20570371 y en el Banco Produbanco con cuenta corriente No. 12002097996 con un saldo que asciende a US\$44,704 y US\$114 respectivamente.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al departamento D2 ubicado en la calle Cuenca, entre Manabí y Galápagos, Parroquia Santa Bárbara del cantón Quito con un valor de US\$52,771.

El movimiento de inventario es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
en la companya di manganta di Panganta Manganta di Manganta di Manganta di Manganta di Manganta di Manganta di Manganta di Manganta di Ma	(en U.S. dóla	ures)
	Age Book	9 14 19
Saldo inicial	52,771	
Activación de Inventarios	-	113,792
Ventas de inmuebles (costo de ventas)	(52,771)	(61,021)
Total		52,771

IMPUESTOS

8.1. Activos y pasivos por impuestos corrientes - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

... Diciembre 31,...

2017 2016
... (en miles de U.S. dólares)...

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones de IR y total de impuestos corrientes

12 6

8.2. Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

... Diciembre 31,...

2017

2016

...(en miles de U.S. dólares)...

(57,961)	(18,983)
14,246	297
(72,207)	(19,280)
AND ROBERT H	o April Prog
-	7
803	752
803	752
005	752
	(37,901) 14,246 (72,207)

- (1) 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. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% 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, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.
- (2) 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.

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta un valor que asciende a US\$803, neto del descuento sobre la última cuota del anticipo establecida en el Decreto Ejecutivo No. 210 del 20 de noviembre de 2017. No se determinó impuesto a la



renta causado. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$803 equivalentes al impuesto a la renta mínimo. (3) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con

las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$166 mil y US\$169 mil respectivamente.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y por tanto son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2017.

Antilingo princeution el mant resulte de na suna su ambillos del marri Astabaca 8.3. Movimiento de la provisión para impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

trader (* 1. ander 1. anderse strategy) * discourse (* 1. anderse strategy)	<u>2017</u> (en miles de U.S. de	<u>2016</u> ólares)
Saldo inicial	gi kagan Internation on an agan kan bahari kan bahari	
Provisiones del año	803	752
Pagos efectuados (1)	(803)	(752)
Saldo final	. Networks inglety meanutime kels :	

- (1) <u>Pagos efectuados</u> Corresponde al anticipo pagado.
- 8.4. Cambios tributarios relevantes para el período 2018 Con fecha 29 de diciembre de 2017. mediante Registro Oficial 150, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía y Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; en la cual se establece, entre lo más relevante:
 - Un incremento a la tasa impositiva de Impuesto a la Renta en 3% sobre los porcentajes vigentes hasta el 31 de diciembre de 2017, y de acuerdo a las particularidades establecidas en relación a la participación accionaria determinadas en la Nota 7.2 (1).
 - Adicionalmente, se elimina el beneficio relativo a la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tasa de Impuesto a la Renta, cuando se aplica reinversión de utilidades; excepto para exportadores habituales, sociedades de turismo receptivo, sociedades que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las de sector manufacturero, que incluyan más de 50% de componentes nacionales en su proceso de producción.
 - Se permiten ciertas deducciones en las bases para el cálculo del anticipo de impuesto a la

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a los valores en garantía retenidos por la Administración del Fideicomiso a cada uno de las personas que proveen productos, bienes y servicios para la construcción de los bienes inmuebles. Estos valores son liquidados y devueltos a los proveedores en el momento que se finalizan los contratos.

10. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a los recursos en efectivo entregados por los promitentes compradores para la reserva y posterior entrega de las viviendas del proyecto inmobiliario. Dichos ingresos diferidos se devengaron durante el año 2017, por tanto fueron reconocidos en los resultados de dicho período.

11. PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un detalle de pasivos financieros es como sigue:

25. Victor No. 127 2781 a 186 the Frankle by Activable is Little	Diciembre	
The particular solution and administrative at Material Control Control	<u>2017</u>	2016
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones por pagar a la Mutualista Pichincha con		
vencimiento en septiembre del 2015, y que devenga una tasa de interés nominal del 14,93%.	3,900	4,256
Cuentas por pagar a la Mutualista Pichincha sin	hridha on sana	Total sales
vencimientos definidos y sin acuerdo de pago de	200,584	196,328
intereses		The state of the s
Intereses		128,835
		THE RESERVE THE PARTY OF THE PA
Total	389,179	329,419
s ar tra a magnipa, line, o as egylik er lju er glas germede		

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe, la Administración del Fideicomiso no ha establecido un plan formal a corto y mediano plazo, que permita determinar la cancelación de la obligación que se mantiene con la Mutualista Pichincha.

Fill to the state of the state

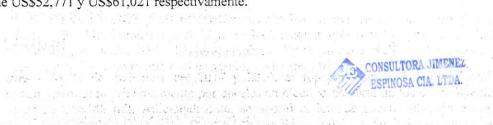
12. PATRIMONIO

12.1 Aportes - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el fondo patrimonial del fideicomiso se encuentra constituido principalmente por aportes en efectivo de parte de los constituyentes por un valor de US\$148 mil. Adicionalmente, se aportó el lote de terreno ubicado en la calle Cuenca, entre Manabí y Galápagos, Parroquia Santa Bárbara del cantón Quito por un valor total de US\$159 mil.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso posee ingresos por US\$49,957 y US\$56,500, proveniente de la venta de los departamentos D2 y J2 respectivamente; adicional de otros ingresos otros menores.

14. COSTO DE VENTAS Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde al costo de los departamentos D2 y J2 por un valor de US\$52,771 y US\$61,021 respectivamente.



15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un detalle de gastos administrativos es como sigue:

	Diciembr	Diciembre 31,	
	2017	2016	
	(en miles de U.S	S. dólares)	
Honorarios	5,293	4,617	
Impuestos, contribuciones y otros	396	609	
Otros gastos	14,246	1,253	
Total	19,935	6,479	

16. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de gastos financieros es como sigue:

	<u>2017</u>	2016
	(en miles de U.S.	dólares)
Intereses en obligaciones financieras	35,614	7,203
Otros gastos	58	82
Total	35,672	7,285

17. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, a criterio de sus asesores legales, el Fideicomiso mantiene vigente el siguiente litigio:

El Sr. Carlos Edison Blanco Vilañez y la Sra. Karina de las Mercedes Orquera Veloz (Demandantes) generan un litigio contra el Fideicomiso Balcón de la Cuenca, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda y la Constructora Machado Paladines Cía. Ltda. (Demandados). El motivo se debe a la resciliación del contrato de venta, restitución del precio más los intereses, pago de indemnización de daños y perjuicios, pago de costos legales. El monto es indeterminado y se desconoce la probabilidad de resultados.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 16 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

... Diciembre 31,...

19. 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 la Junta del Fideicomiso para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta del Fideicomiso sin modificaciones.

Yahaira Recalde Apoderada Paola Manosalvas Contadora