FIDEICOMISO PUEMBO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Puembo
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

MOORE STEPHENS

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar, Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Quito, 20 de abril del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Puembo que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Puembo al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 20 de abril del 2018

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
Reconocimiento de costos en los inventarios en construcción El Fideicomiso desarrolla un proyecto inmobiliario en la ciudad de Quito, en el cual, al 31 de diciembre del 2017, se incluyen construcciones en curso por US$1.965.954. Dichos costos se consideran un área relevante debido a su significatividad y por los resultados que genera el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIC 2 – Inventarios	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros: - Entender el proceso y los controles asociados al registro y aprobación de los costos de construcción del proyecto inmobiliario. - Efectuar el movimiento de los rubros de construcciones en curso reconocidos en el año y cotejarlos con registros contables. - Lectura y entendimiento de los contratos suscritos con los principales proveedores contratados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. - Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan los distintos costos de construcción reconocidos en el año, así como su adecuado registro en los estados financieros según lo establecido en la NIC 2 – Inventarios.

Otros asuntos y otra información

Otros asuntos

- De acuerdo a lo descrito en la Nota 1, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora

Grupo Moore Stephens, inteligencia para el desarrollo empresarial

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 20 de abril del 2018

(Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

- Los estados financieros de Fideicomiso Puembo, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 fueron auditados por otros auditores, quienes con fecha 17 de abril del 2017, emitieron una opinión sin salvedades.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros completos y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoria de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Puembo 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 considere 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 adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 20 de abril del 2018

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración de Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

Grupo Moore Stephens, inteligencia para el desarrollo empresarial

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Quito, 20 de abril del 2018

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Puembo, se emiten por separado.

Moore Stephens
Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros; SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO PUEMBO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Activo			
Activo corriente			
Efectivo	6	4.535	389
Anticipos		-	64
Total activos corrientes		4.535	453
Activo no corriente			
Inventario en construcción	7	1.965.954	1.962.841
Impuesto diferido	9	3.451	1.632
Total activos no corrientes y total activos		1.969.405	1.964.473
Total activos		1.973.940	1.964.926
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	8	239.529	458.868
Impuestos por pagar		23	11
Total pasivos corrientes		239.552	458.879
Pasivo no corriente			
Anticipo de promitentes compradores	10	4.000	-
Cuentas por pagar	8	-	239.529
Total pasivos no corrientes		4.000	239.529
Total pasivos		243.552	698.408
Patrimonio			
Aportes	11	1.740.905	1.272.400
Resultados acumulados	12	(10.517)	(5.880)
Total patrimonio		1.730.388	1.266.520
Total del pasivo y patrimonio		1.973.940	1.964.928

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Puembo

FIDEICOMISO PUEMBO

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ingresos			
Intereses y rendimientos		1.282	-
Gastos			
Gastos administrativos	13	(7.561)	(6.244)
Gastos financieros		(105)	(20)
Otros gastos		(72)	(68)
Pérdida operacional antes de impuestos		(6.456)	(6.332)
Impuesto a la renta diferido	9	1.819	1.378
Pérdida neta del año		(4.637)	(4.954)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Puembo

FIDEICOMISO PUEMBO

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Efectivo	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2016	822.400	(926)	821.474
Aportes efectuados	450.000	-	450.000
Pérdida neta del año	-	(4.954)	(4.954)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1.272.400	(5.880)	1.266.520
Aportes efectuados	468.505	-	468.505
Pérdida neta del año	-	(4.637)	(4.637)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1.740.905	(10.517)	1.730.388

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Puembo

FIDEICOMISO PUEMBO

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo pagado a proveedores		(469.465)	(455.834)
Efectivo recibido de promitentes compradores		4.000	-
Intereses pagados		(176)	(88)
Interes ganado y otros ingresos		1.282	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(464.359)	(455.922)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes efectuados por el Constituyente	14	468.505	450.000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		468.505	450.000
Incremento (Disminución) neto durante el año		4.146	(5.922)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		389	6.311
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	4.535	389
Conciliación entre la Pérdida neta del año y los Flujos utilizado en actividades de operación			
Pérdida neta del año		(4.637)	(4.954)
Impuesto a la renta diferido		(1.819)	(1.378)
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipos de promitentes compradores		4.000	-
Cuentas por pagar		(461.903)	(449.590)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(464.359)	(455.922)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Pedro Ortiz
Gerente General
Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos
Mercantiles

Paola Manosalvas
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Puembo

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Puembo es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito del 19 de enero del 2015. El Constituyente Inicial y Beneficiario es el Fideicomiso Mercantil Global y los Constituyentes Adherentes son las personas naturales o jurídicas aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

El objeto del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los prominentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

El mencionado proyecto inmobiliario será desarrollado sobre el inmueble (terreno) adquirido por el fideicomiso, de acuerdo a las especificaciones que deberá definir y aprobar la Junta del Fideicomiso.

A la fecha de presentación de los estados financieros, el constituyente mantiene el 100% de participación del Fideicomiso.

1.2. Disposiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso

Con fecha 7 de septiembre de 2017, la Junta del Fideicomiso autorizó la ampliación del plazo en 20 meses adicionales a partir de noviembre de 2017 para el cumplimiento del punto de equilibrio, que consiste en el momento en que el Fideicomiso ha cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras requisitos indispensables para iniciar la construcción.

Con fecha 30 de noviembre de 2015, la Junta del Fideicomiso autorizó la ampliación del plazo en 15 meses adicionales para el cumplimiento del punto de equilibrio, que consiste en el momento en que el Fideicomiso ha cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras requisitos indispensables para iniciar la construcción.

Mediante escritura pública del 13 de marzo de 2015 se suscribe la Compra Venta del inmueble en el que se desarrollará el proyecto inmobiliario entre la Sra. Maria Augusta Miño Cajiao y el Fideicomiso Puembo.

1.3. Terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario se desarrollará sobre el inmueble situado en el Barrio denominado Chiche - Obraje de la parroquia Puembo cantón Quito, provincia de Pichincha, que fué adquirido por el Fideicomiso de acuerdo a las especificaciones e instrucciones que para el efecto otorgue la Junta del Fideicomiso.

1.4. Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución VS.IRQ.DRMV.2015.1009 del 21 de mayo del 2015, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.Q.13.001595 el 30 de junio del 2015.

1.5. Punto de equilibrio

Conforme lo establecido en la nota 1.2, al 31 de diciembre del 2017; el Fideicomiso no ha alcanzado el punto de equilibrio.

1.6. Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto.

- Suscribir, en representación del Fideicomiso, los convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso.

- Suscribir con la Vendedora en calidad de propietaria del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, teniendo en consideración que el precio del inmueble será de USD$ 1.783.923, los cuales serán pagados de la forma que instruya la Junta del Fideicomiso, conforme a los acuerdos a los que se llegue con la Vendedora. Las partes acuerdan que en caso de que el Punto de Equilibrio no fuere alcanzado por cualquier razón, el Fideicomiso igualmente pagará a la Vendedora el precio pactado por el Inmueble. Se aclara que corresponde de forma exclusiva a los Constituyentes, realizar los aportes necesarios para pagar el valor del inmueble en el evento de que no existan en el Fideicomiso los recursos necesarios para cubrir dicho pago. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demandare el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, excepto el impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta de la Vendedora. A la firma del contrato de constitución del Fideicomiso la Vendedora del Inmueble se compromete a suscribir la compraventa del mismo a favor del Fideicomiso, al tenor de lo dispuesto en el contrato de constitución y una vez que se hayan realizado los trámites de transferencia municipal a los que haya lugar y se hayan realizado los pagos de impuestos correspondientes y siempre y cuando el Fideicomiso en su calidad de Comprador, suscriba todos aquellos documentos inherentes a la transacción de compraventa conforme conste en el contrato respectivo. Cabe anotar que para que el Fideicomiso y la Vendedora suscriban el contrato de

compraventa del Inmueble, la Junta del Fideicomiso deberá haber aprobado previamente las condiciones de dicha transacción, las cuales deberán haber sido negociadas y acordadas previamente con la Vendedora.

- Suscribir con el Gerente de proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos entregados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores. Por lo tanto en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, y una vez que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo; la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que entreguen los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se

desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente de Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.

- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.

- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.

- Siempre y cuando la legislación no lo impida, invertir mientras el flujo de caja lo permita, los 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, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.

- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes a través del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto

aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de constitución.

- 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:

    - Pagar el valor del inmueble que faltare, de acuerdo a lo estipulado en el correspondiente contrato de compraventa, con el dinero aportado por los Constituyentes.

    - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y al Comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.

    - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

    - Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, el inmueble y cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

    - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:

    - 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:

- Continuar pagando el precio de compra del inmueble que faltare de acuerdo a lo establecido en el correspondiente contrato de compraventa, en los términos y condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, tendiendo en consideración que no será una condición para el pago, el cumplimiento del punto de equilibrio.

- Contratar al 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 o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- Entregar, previo visto bueno del correspondiente 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 del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.

- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.

- Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo

debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.

- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.

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

- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya

terminado la construcción del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado 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 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 entrega 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 realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, 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 transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán

de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier 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 provisionad 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 entrega 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 realice 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 transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- 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 desarrollo del Proyecto, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del punto de equilibrio, dicha contratación podrá realizarse solamente en caso de que los créditos fueran otorgados al patrimonio autónomo por instituciones del sistema financiero o por los Constituyentes.

- Vigilar y verificar en cada Junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio conforme los términos de este contrato, el estado del financiamiento para cubrir el cien por ciento de los costos directos e indirectos del proyecto.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.

- Celebrar todos los actos 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 los años 2017 y 2016, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

1.7. Situación financiera del pais

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

La Administración del Fideicomiso considera que cuenta con las herramientas y controles necesarios que le permiten aprovechar este nuevo impulso económico y que las situaciones antes indicadas no han originado efectos significativos en las operaciones del Fideicomiso.

1.8. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de abril del 2018 de la Administración de la Fiduciaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable:	1de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicacadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta Norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1de enero del 2018
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1de enero del 2021

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y 15 la Administración del Fideicomiso informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 15 – Las operaciones del Fideicomiso no son complejas, y en un futuro próximo comprenderán la venta de unidades inmobiliarias; por lo que existirá una sola obligación de desempeño que será claramente identificable y el precio de la transacción no tendrá componentes variables a los previamente pactados en las promesas de compra venta; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos en la aplicación de esta norma.

- NIIF 9 – El Fideicomiso no tendrá instrumentos financieros provenientes de la venta de unidades inmobiliarias (cuentas por cobrar) debido a que únicamente recibirá anticipos de promitentes compradores, los cuales se liquidan al momento de la transferencia de riesgos y beneficios y una institución financiera otorgue un crédito hipotecario al comprador con lo cual se liquida la obligación. En este sentido no se espera existan pérdidas esperadas futuras y tampoco un impacto importante sobre esta norma.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Administración considera la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar: Principalmente corresponde a obligaciones de pago por el inmueble adquirido para las operaciones del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen activos financieros que deban reconocer pérdidas por deterioro.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventario en Construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso. El terreno fue registrado inicialmente al valor adquirido que surge de la escritura de compra venta elaborada por la administración de Fideicomiso.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como materiales y mano de obra directa, entre otros. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, entre otros; costos y legales. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.7 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando

el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(i) las diferencias temporarias deducibles;
(ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
(iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Provisiones

El Fideicomiso registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. 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.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden los intereses ganados en las inversiones de corto plazo mantenidas en instituciones financieras.

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

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

(a) Riesgos de mercado:

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

(ii) Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente en los instrumentos de inversión del Fideicomiso y el efectivo en bancos.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en instrumentos líquidos y con contrapartes cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas; dichas calificaciones en general superan la calificación AA.

El efectivo en bancos se mantiene en las instituciones financieras descritas a continuación:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2017**	**2016**
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings S.A.

Cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor

puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda, una institución financiera otorga un crédito hipotecario al comprador con el cual se cancela la obligación con el Fideicomiso, de esta forma el riesgo crediticio es administrado directamente por dicha institución.

A la fecha del presente informe no existen promesas de compra venta suscritas.

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren por el pago de la compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha recaudación, según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

(Véase página siguiente)

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017	2016	
	Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos al costo:			
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	4.535	389	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:			
Cuentas por pagar	239.529	458.868	239.529

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los intrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2017	2016
Banco Pichincha C.A.	4.535	389

7. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición:

	2017	2016
Terreno (1)	1.783.923	1.783.923
Costos indirectos (2)	182.031	178.918
	1.965.954	1.962.841

(1) Corresponde al lote de terreno adquirido por el Fideicomiso de acuerdo a la escritura de Compra Venta del 13 de marzo de 2015. Está ubicado en el Barrio denominado Chiche - Obraje de la parroquia Puembo cantón Quito, provincia de Pichincha sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario (Ver nota 8).

(2) Un detalle de los costos indirectos para los años 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Descripción	2017	2016
Diseño arquitectónico	142.964	142.913
Impuestos municipales	26.878	24.140
Gastos legales	6.597	6.273
Honorarios fiduciarios	5.096	5.096
Varios Administrativos	496	496
	182.031	178.918

El movimiento de las construcciones en curso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	1.962.841	1.943.914
Adiciones	3.113	18.927
Saldo al 31 de diciembre	1.965.954	1.962.841

8. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a los valores pendientes de pago de US$239.529 (2016: US$698.035) a Sra. Maria Augusta Miño Cajiao por la adquisición del inmueble donde se desarrollará el

proyecto inmobiliario, de dicha adquisición se presenta una rendición semestral de cuentas en el cual se establece la siguiente forma de pago: USD$450.000 a la firma del contrato de compraventa; USD$307.459 dentro de los ciento ochenta días posteriores a la firma de la escritura de compraventa; USD$317.884 dentro de los trescientos sesenta días posteriores a la firma de la escritura de compraventa; USD$328.282 dentro de los quinientos cuarenta días posteriores a la firma de la escritura de compraventa y USD$338.680 dentro de los setecientos veinte días posteriores a la firma de la escritura de compraventa. Dicha compra no generó interés.

9. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

	2017	2016
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos	(6.455)	(6.332)
Más: Gastos no deducibles	(71)	-
Base imponible total de impuesto a la renta	(6.526)	(6.332)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente	-	-
Total impuesto a la renta del año	-	-

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

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

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.

(c) Impuesto a la Renta Diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	2017	2016
Impuestos diferidos activos:		
Impuesto diferido activo que se liquidará después de 12 meses	3.451	1.632

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2016	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	1.632
Al 31 de diciembre del 2016	1.632
Crédito a resultados por impuestos diferidos	1.819
Al 31 de diciembre del 2017	3.451

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

(Véase página siguiente)

	Activo
	Amortización de pérdidas tributarias
Impuestos diferidos:	
Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2016	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	1.632
Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2016	1.632
Crédito a resultados por impuestos diferidos	1.819
Al 31 de diciembre del 2017	3.451

(d) Legislación vigente

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.

(e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

"Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas": El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.

- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.

- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.

- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.

- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.

- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.

- Exención de un monto anual de US$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

"Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016": El 20 de mayo se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US$12.000.

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.

- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US$5.000 a US$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el Incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 22% al 25%.

10. ANTICIPO PROMINENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a US$4.000 recibidos de los Prominentes Compradores con los cuales se suscribirá las respectivas promesas de compra venta.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US$1.000 correspondiente al aporte inicial en efectivo, ii) aportes adicionales de efectivo por US$1.739.905, iii) y iv) los resultados de la operación.

12. RESULTADOS ACUMULADOS

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

Descripción	2017	2016
Impuestos y contribuciones	2.000	1.000
Honorarios	5.561	5.244
	7.561	6.244

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.