

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA

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

Contenido:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA** al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA** al 31 de diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

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

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la administración.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la administración, y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

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

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

Otros asuntos

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

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, 18 abril del 2018
Registro No. 680

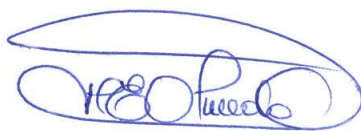


Nancy Proaño
Licencia No. 2943

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

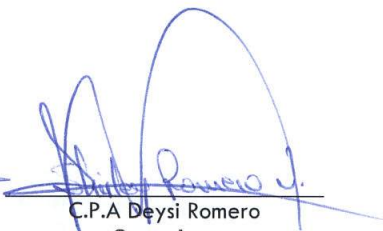
		31 de Diciembre	
	<i>Notas</i>	2017	2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	6.344	135
Activos financieros			
Cuentas por cobrar	8	120.000	476
Inventarios	9	-	504.945
Total activos corrientes		<u>126.344</u>	<u>505.556</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Activos por impuesto diferido	10	-	32.708
Total activos corrientes		<u>-</u>	<u>32.708</u>
Total activos		<u>126.344</u>	<u>538.264</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	11	1.089	12.773
Otras cuentas por pag	12	12.493	543.575
Pasivos por impuestos corrientes	13	18.320	11.372
Total pasivos corrientes		<u>31.902</u>	<u>567.720</u>
PATRIMONIO			
Aportes	20	267.275	248.975
Resultados acumulados	21	(172.833)	(278.431)
Total patrimonio		<u>94.442</u>	<u>(29.456)</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>126.344</u>	<u>538.264</u>



Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial



C.P.A. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



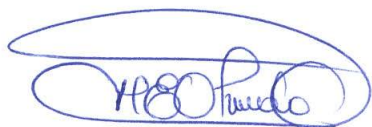
C.P.A. Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

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

(Expresados en U.S. dólares)

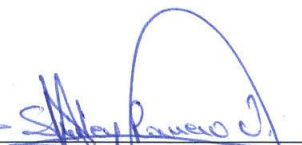
	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	14	688.092	1.258.529
Costo de ventas	15	(504.945)	(1.078.410)
GANANCIA BRUTA		<u>183.147</u>	<u>180.119</u>
Gastos de administración	16	(17.501)	(31.239)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>165.646</u>	<u>148.880</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>165.646</u>	<u>148.880</u>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	17	(27.340)	(28.860)
Diferido	10	(32.708)	(5.588)
Utilidad del período		<u>105.598</u>	<u>114.432</u>



Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial



C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable



C.P.A Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes	Aportes de terreno	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	20- 21	1.000	247.975	(392.863)	(143.888)
Resultado integral de año				114.432	114.432
Saldos al 31 de diciembre del 2016	20- 21	1.000	247.975	(278.431)	(29.456)
Resultado integral de año				105.598	105.598
Aporte constituyente		18.300			18.300
Saldos al 31 de diciembre del 2017	20- 21	19.300	247.975	(172.833)	94.442


 Eco. María Eugenia Olmedo
 Apoderado Especial


 C.P.A Wendy Saavedra
 Supervisora Contable


 C.P.A Dexsi Romero
 Contadora

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	106.093	181.861
Pagado a proveedores	(89.321)	(28.423)
Utilizado en otros	(19.918)	(44.280)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(3.146)</u>	<u>109.158</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Utilizado en préstamos	(8.945)	(118.534)
Proveniente de aportes	18.300	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>9.355</u>	<u>(118.534)</u>
EFFECTIVO:		
Incremento (disminución) neta durante el año	6.209	(9.376)
Saldos al comienzo del año	135	9.511
Saldos al final del año	<u>6.344</u>	<u>135</u>

(Continúa...)

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

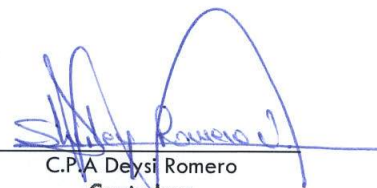
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	105.598	114.432
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Activo por impuesto diferido	32.708	5.588
Impuesto a la renta	18.089	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(119.524)	29.250
Inventarios	504.946	1.078.410
Cuentas por pagar comerciales	(11.684)	2.816
Impuestos por pagar	(11.141)	(15.420)
Otras cuentas por pagar	(522.138)	(1.105.918)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(3.146)</u>	<u>109.158</u>



Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial



C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable



C.P.A Deysi Romero
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	-10-
2.	Situación financiera en el país	-15-
3.	Políticas contables significativas	-15-
4.	Estimaciones y juicios contables	-21-
5.	Gestión del riesgo financiero	-21-
6.	Instrumentos financieros por categoría	-23-
7.	Efectivo	-23-
8.	Cuentas por cobrar	-23-
9.	Inventarios	-23-
10.	Impuestos diferidos	-24-
11.	Cuentas por pagar comerciales	-24-
12.	Otras cuentas por pagar	-25-
13.	Impuestos corrientes	-25-
14.	Ingresos	-25-
15.	Costo de ventas	-25-
16.	Gastos administrativos	-26-
17.	Impuesto a la renta	-26-
18.	Reglamento para el funcionamiento de compañías inmobiliarias	-31-
19.	Precios de transferencia	-32-
20.	Aportes	-32-
21.	Resultados acumulados	-32-
22.	Eventos subsecuentes	-32-
23.	Aprobación de los estados financieros	-33-

FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA

1. Información general

El Fideicomiso Suites Megaplaza es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 8 de julio del 2009. Los Constituyentes son Iveco Financial Inc., Acrobusiness Inc., y Necorvin S.A. y los Beneficiarios son Iveco Financial Inc., Acrobusiness Inc. y Fideicomiso en Garantía las Cimas Dos.

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "City Suites", ubicado sobre el lote de terreno signado con el No. 001-5 producto de la subdivisión del solar 001 de la manzana 0111, en la avenida Benjamín Carrión en el Gran Proyecto City Plaza junto al City Mall, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área aproximada de 709 m², el cual fue aportado por la Compañía Necorvin S.A. (Constituyente). El proyecto inmobiliario comprende la construcción de un edificio con 100 suites, 15 pisos, un subterráneo, azotea y la planta baja, financiado con el dinero entregado por el Constituyente y por los promitentes compradores. Los costos de construcción del proyecto ascienden a US\$5.2 millones, según el presupuesto de factibilidad modificado y aprobado en acta por la Junta del Fideicomiso del 18 de septiembre del 2012. La activación del Proyecto en el año 2014 fue por US\$ 5.9 millones.

Reformas al contrato de constitución del Fideicomiso

El 11 de octubre del 2010 se suscribe la escritura pública de Reforma del Fideicomiso Suites Megaplaza, ante el notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González.

Con fecha 7 de febrero del 2011 ante el Notario Interino Décimo Cuarto del Cantón Guayaquil, Dr. Javier Enríque Gonzaga, se reforma el Fideicomiso Suites Megaplaza por segunda ocasión.

Ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, Dra. Jenny Oyague Beltrán, se suscribe la escritura pública de Reforma y Adhesión al Fideicomiso Suites Megaplaza, cesión de derechos fiduciarios como aporte al patrimonio autónomo y resciliación de contrato de promesa de compraventa con fecha 14 de noviembre del 2011.

El 9 de abril del 2012 ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Mario Baquerizo González, se reforma nuevamente el Fideicomiso Suites Megaplaza.

El 14 de noviembre del 2011, mediante reforma del contrato del Fideicomiso, la compañía Necorvin S.A. se adhirió en calidad de Constituyente al Fideicomiso, quien transfiere a título de aporte, los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble donde se desarrollara el proyecto cuyo valor asciende a US\$247.975 y, una vez certificado el punto de equilibrio, se solicitó la restitución del inmueble. Además, se procedió a modificar una instrucción fiduciaria, la cual indicaba que una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos del Fideicomiso y cumplido con las obligaciones con los Promitentes Compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo bajo la siguiente orden de prelación: i) a favor de Necorvin S.A. la suma equivalente al terreno aportado; y, ii) del saldo que hubiere después de haberse realizado la restitución a Necorvin S.A., un 30% para el Constituyente A y un 70% para el Constituyente B o a quien estos cedieran sus derechos.

Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No.SC.IMV.DJMV.G.11.0006522 del 17 de noviembre del 2011, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.00908 el 4 de enero del 2012.

Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 7 de diciembre del 2011, se da por aceptado el cumplimiento de los requisitos del punto de equilibrio del proyecto y solicita a la Fiduciaria la certificación del mismo

Adquisición del terreno, donde se desarrollara el proyecto inmobiliario

Mediante inscripción en el Registro de la Propiedad del 23 de marzo del 2012, El Fideicomiso Megaplaza restituye al Fideicomiso, el terreno objeto del proyecto inmobiliario, con número de código catastral 66-0111-001-5-0-0.

Situación actual del proyecto

El Fideicomiso Suites Megaplaza durante el año 2017 continuó con el proceso de escrituración de unidades que se encontraban pagadas en su totalidad, por lo que los valores que tenía que cubrir el comprador respondían a gastos notariales que al momento resultaron altos para el cliente y el proceso de transferencia se dilató un poco, trastocando las fechas proyectadas para la liquidación del Fideicomiso. Sin embargo, al 31 de Diciembre del 2017, todas las unidades disponibles fueron transferidas a los compradores.

Instrucciones fiduciarias

Para el cabal e íntegro cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso, los Constituyentes instruyen de forma irrevocable a la Fiduciaria, que por cuenta y en representación del Fideicomiso denominado "Fideicomiso Suites Megaplaza", cumplan con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir por cuenta y en, representación de este Fideicomiso: i) La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo; ii) Los recursos que, conforme el anexo financiero, transfiera el Constituyente C o en su defecto as constituyentes "A" y "B", del capital pre operativos; y, iii) Los recursos que paguen los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.
- La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc. en cualquier caso estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los bancos permitidos;
- Los recursos recibidos como capital pre operativo, serán invertidos en el proyecto en la fase pre operativa
- Una vez que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el punto de equilibrio, la totalidad del capital pre operativo serán entregados a los constituyentes "A" y "B", en su calidad de Beneficiarios, en las proporciones de treinta por ciento - setenta por ciento (30%-70%), respectivamente, conforme este Fideicomiso; y, Durante la fase pre operativa, los recursos provenientes de los contratos serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el punto de equilibrio en la fase constructiva, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción del Proyecto, incluyendo, pero sin limitar, la restitución del capital pre operativo. Si no se alcanzare el punto de equilibrio los recursos provenientes de los contratos serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores y, de ser el caso y haberse generado también se les entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren.
- Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la finalidad de desarrollar de forma integral el proyecto, en sus tres fases pre operativas, constructiva; y, final. para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá:
 - a) Durante la fase pre operativa, la Fiduciaria deberá:
 - a. Suscribir con el Gerente de proyecto, el contrato respectivo, con las siguientes condiciones económicas: honorarios por Gerencia de Proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio del proyecto, en este caso de la fase pre operativa: dos coma siete por ciento (2,7%) sobre el total del valor del proyecto. Comisiones por ventas, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebra el respectivo contrato, durante la etapa pre operativo deberá cancelarse como mínimo el ochenta por ciento (80%) del seis (6%) sobre el porcentaje requerido como punto de equilibrio sesenta por ciento

(60%): seis por ciento (6%) sobre el total de ventas. Honorario por Gestión, que se ocasionan y son exigibles. 50% cuando se alcance el punto de equilibrio del proyecto. Sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el cincuenta por ciento (50%) restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio hasta que finalice la fase constructiva: uno por ciento (1%) sobre el total del valor del proyecto. No se pagara comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción

- b. Contratar a la Compañía al Constituyente "B" o la Compañía designada por el Constituyente "B" que se encargará de asesorar al Proyecto, la que percibirá por esta gestión el uno por ciento (1 %), calculado sobre el total de ventas del proyecto, y que será pagadero cincuenta por ciento (50%) cuando se alcance el punto de equilibrio, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el cincuenta por ciento (50%) restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio hasta que concluya la fase constructiva. No se pagará comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción
- c. Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto, los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias. Las condiciones contractuales serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio.
- d. Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación ecuatoriana para la construcción del proyecto, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente de Proyecto
- e. Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento.
- f. En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase pre operativa; y
- g. En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio proceder a:
 - i. Informar al Gerente de Proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.
 - ii. Informar al Asesor del proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo
 - iii. Restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero.

- iv. Entregar el inmueble al constituyente Necorvin S.A., los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta entrega serán de cuenta del referido Constituyente; y,
 - v. Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus Beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remanente que existiere en el Fideicomiso una vez entregado el inmueble al Constituyente Necorvin y 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 restitución serán de cuenta de los referidos Constituyentes del Fideicomiso
- b) En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio, se dará inicio la fase constructiva. Durante esta fase la Fiduciaria deberá:
- i. Contratar a la empresa Constructora del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso
 - ii. Contratar a la empresa Fiscalizadora del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso. Todo desembolso o pago para la construcción del Proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del Fiscalizador.
 - iii. Suscribir todos los contratos de promesa de venta, reservas o el instrumento jurídico que el Fideicomiso suscriba respecto de venta de las unidades inmobiliarias.
 - iv. Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase. 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 en la fase pre operativa, antes que se certifique si se ha cumplido el punto de equilibrio del respectivo proyecto, para asegurar precios o condiciones beneficiosas para el proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio del respectivo proyecto 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.
 - v. 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 respectivo proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador o Gerente de proyecto según la Junta del Fideicomiso lo decida, 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 respectivo proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo;
 - vi. 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 respectivo 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 del Fideicomiso para

que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los subsane la observación o duda surgida respecto de los fondos del respectivo proyecto. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos.

- vii. 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 esta tome las medidas que correspondan.
- viii. Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el acta de entrega recepción provisional de la obra, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final, una vez que el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido; y,
- ix. En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva

c) Durante esta fase final, la Fiduciaria deberá:

- i. Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos Adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas. en el caso de que sean transferidas a los Constituyentes "A" y "B" el título será de restitución o del que determine la legislación ecuatoriana, siempre y cuando tal transferencia sea realizada come distribución del remanente o utilidades del Fideicomiso;
- ii. Durante esta etapa se suscribirá por parte del Constructor y el fiscalizador según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras, previo visto bueno del Gerente de Proyecto. Esta acta podrá ser suscrita por cada adquirente, según lo defina la junta del Fideicomiso;
- iii. Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes

- Una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los Promitentes Compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los Beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados a continuación, en lo que alcanzare.

a) A favor de la Compañía Necorvin S.A., la suma de hasta USD\$247,968 dólares de los Estados Unidos de América.

b) El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referida en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera:

- Constituyente "A", 30% (treinta por ciento); o a quien este hubiere cedido sus derechos; y;
- Constituyente "B", 70% (setenta por ciento) o a quien este hubiere cedido sus derechos.

- Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios

- La Fiduciaria podrá y deberá, en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso Mercantil y su finalidad.
- Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la Junta de Fideicomiso, todos los temas que formen parte del desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente, a los Adquirentes o a los Constituyentes.

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

2. Situación financiera en el país

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

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

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

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

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

3.2 Efectivo

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

3.3 Activos financieros

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos

3.4 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización

representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determinará índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios del Fideicomiso se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Fideicomiso para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el Fideicomiso espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

El Fideicomiso compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

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

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta bienes

Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

3.7 Costos y gastos

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

3.8 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, el FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

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

3.9 Cambios de políticas y estimaciones contables

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

3.10 Compensación de transacciones y saldos

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

3.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO SUITE MEGAPLAZA respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables al Fideicomiso que no entran aún en vigor

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

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

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

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

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

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

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Reconocimiento del ingreso:

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

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

Análisis de impactos:

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

- **Instrumentos Financieros (NIIF 9)**

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

Reconocimiento inicial:

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

Clasificación de activos financieros

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

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

Clasificación de pasivos financieros

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

- (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.
- (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperada (deterioro del valor)

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

Análisis de impactos:

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

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

- **Arrendamientos (NIIF 16)**

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

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

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

Identificación de un arrendamiento

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

Reconocimiento:

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

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

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

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

Análisis de impactos:

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

4. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones importantes

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

5. Gestión del riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

ii. Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los 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 una contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina en el únicamente por el efectivo en banco.

Efectivo en Banco

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

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

c) Riesgo de liquidez

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

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren por el pago de la compraventa de las unidades inmobiliarias en la cuenta bancaria aperturada por el Fideicomiso para dicha

recaudación, según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además, dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

6. Instrumentos Financieros por categoría

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

		31 de Diciembre 2017		31 de Diciembre 2016	
	Nota	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo	7	6.344	-	135	-
Cuentas por cobrar	8	120.000	-	476	-
Total		126.344	-	611	-
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11-12	13.582	-	556.348	-
Total		13.582	-	556.348	-

7. Efectivo

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Banco	6.344	135
Total	6.344	135

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Cuentas por cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Cuentas y documentos a cobrar a clientes(*)	120.000	3
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	-	473
Total	120.000	476

(*) Se trata de una cuenta por cobrar por la venta de 2 suites Nro. 906 y Nro. 908 por un monto total de USD160.000 el cual se ha entregado un abono de USD40.000 quedando pendiente de cobro USD120.000

9. Inventarios

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

	31 de Diciembre	
	2017	2016
Unidades Suites Megaplaza	-	504.945
Total	-	504.945

El costo de los inventarios reconocido en el gasto durante el año 2017 y 2016 fue de USD\$ 504.945 y USD\$ 1.078.410 respectivamente.

10. Impuestos diferidos

Activo por impuesto diferido

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros relacionadas

A continuación se detallan la composición del saldo de impuesto diferido.

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización en periodos siguientes	-	32.708
Total	-	32.708

El monto reconocido como impuesto a la renta diferido del período fue de USD\$32.708 y USD\$5.588 en los años 2017 y 2016 respectivamente.

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2017</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización	32.708	32.708	-
<u>31 de Diciembre 2016</u>	Saldo inicial	Reconocido en resultados	Saldo final
Por pérdidas tributarias sujetas a amortización	38.296	5.588	32.708

11. Cuentas por pagar comerciales

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores	1.089	12.773
Total	1.089	92.518

12. Otras cuentas por pagar

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Fondos de garantía	9.664	48.829
Valores por devolver	1.829	1.829
Cheques vencidos	1.000	1.000
Cuentas por pagar promitentes compradores	-	439.200
Cuentas por pagar depósitos por identificar	-	22.090
Cuentas por pagar sanciones y multas	-	20.971
Cuentas por pagar préstamo metros cuadrados	-	8.945
Valores prediales	-	711
Total	12.493	543.575

13. Impuestos corrientes

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	18.320	11.372
Impuesto al valor agregado	-	-
Total pasivos por impuestos corrientes	18.320	11.372

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

14. Ingresos

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

Descripción	2017	2016
Ingresos por ventas de unidades	599.200	1.258.528
Ingresos varios	88.892	1
Total	688.092	1.258.529

15. Costo de ventas

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

Descripción	2017	2016
Costos de ventas de unidades	504.945	1.078.410
Total	504.945	1.078.410

16. Gastos administrativos

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2017	2016
Gastos proyecto Suites Mega plaza	16.962	23.536
Otros gastos rubro 900	489	-
Gastos no deducibles	50	7703
Total	17.501	31.239

17. Impuesto a la renta

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

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

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

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

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

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

Descripción	2017	2016
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	165.646	148.880
Más gastos no deducibles	50	7.703
Mas amortización de perdidas tributarias años anteriores	(41.424)	(25.400)
Base imponible	124.272	131.183
Impuesto a la renta calculado por el 22%	27.339	28.860
Anticipo calculado	9.250	28.861
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	27.339	28.860

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2017, el Fideicomiso generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$9.250; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$27.339. Consecuentemente, el Fideicomiso registró en resultados US\$27.339 equivalente al impuesto causado.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2015 al 2017.

Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementó la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016 a mayo del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibieron un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2017, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.

Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.

Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479 año 2016

El Servicio de Rentas Internas, emitió las normas para la declaración y pago del Impuesto a la Renta generado en las enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital:

- **Declaración y pago de residentes y beneficiarios efectivos.**- Los residentes del Ecuador que realicen enajenaciones directas o indirectas gravadas con el impuesto, y los que en calidad de beneficiarios efectivos realicen enajenaciones de forma indirecta a través de sociedades no residentes, deberán declarar los ingresos obtenidos, los gastos imputables a dichos ingresos y las utilidades o pérdidas producidas por dichas operaciones, en su respectiva declaración de Impuesto a la Renta.
- **Declaración y pago de los no residentes, del sustituto y obligación de los adquirentes.**- El sustituto deberá declarar y pagar el impuesto a la renta generado en los siguientes casos: En las operaciones gravadas efectuadas de forma directa por no residentes, aun cuando se produzcan dentro del país; y, En las operaciones gravadas efectuadas de forma indirecta por no residentes. Cuando las operaciones gravadas se hubiesen realizado en bolsas de valores del Ecuador no se generará la obligación de ser sustituto.

NAC-DGERCGC17-00000566, NAC-DGERCGC1700000567 y NAC-DGERCGC17-00000568

- **Obligatoriedad de reportar al SRI los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.**- Están obligados a presentar la información relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:
 - Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
 - Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
 - Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
 - Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libros, el registrado en el formulario de declaración de Impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.
- Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
- Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponda el anexo.
- Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.
- Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.

- El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.

Normas tributarias que entrarán en vigencia en el año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.-** Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
- **Exoneración IR para nuevas microempresa.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11,270).
- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud. En el Reglamento a esta Ley se establecerá el tipo del gasto a deducir y su cuantía máxima. En el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas, se los reconocerá para su deducibilidad hasta 2 fracciones básicas. En estos casos, el total de gastos personales deducibles no podrá ser superior a 2 fracciones básicas. El pago de pensiones alimenticias fijadas en acta de mediación o resolución judicial será deducible hasta el límite fijado.
- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento. El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrán también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. El SRI de encontrar indicios de fraude con y sin perjuicio de las acciones legales, aplicará un recargo del 200% del valor declarado indebidamente.
- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;

Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el

Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).-** La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.

Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración, conforme lo dispuesto en el Reglamento a esta Ley.

- **Impuesto a los Activos en el Exterior.-** Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.-** No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónicos.-** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

18. Reglamento para el funcionamiento de Compañías Inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las Compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones, donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural

o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.

- Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la Compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario. Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la Compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

19. Precios de transferencia

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

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

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

20. Aportes

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos del Constituyente principal, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y, a los resultados que genere el negocio el capital del Fideicomiso asciende a USD\$267.275

21. Resultados acumulados

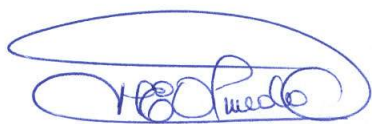
Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las Utilidades serán distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados.

22. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos

23. Aprobación de los estados financieros

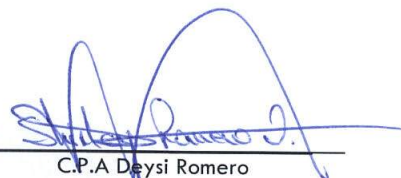
Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a los Constituyentes para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por los Constituyentes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



Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderado Especial



C.P.A Wendy Saavedra
Supervisora Contable



C.P.A Deysi Romero
Contadora