

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI  
(EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL  
28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Fiduciaria	-	Fiducia S.A.Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi. (En Liquidación)

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 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](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de abril del 2019

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi (en liquidación), que comprenden el estado de situación financiera al 28 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 28 de diciembre del 2018, 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 al 28 de diciembre del 2018 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

#### 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 del Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi (En Liquidación), 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) 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**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

**Párrafos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.
- Tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 3 a los estados financieros adjuntos, durante el 2018, el Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi (En Liquidación) cumplió con el objeto para el cual fue constituido, y se inició el proceso de liquidación del Fideicomiso. Consecuentemente, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, liquidó el remanente del patrimonio del Fideicomiso, generando los impuestos correspondientes a pagar que se presentan en el estado financiero.
- En virtud de que el procedimiento de liquidación del Fideicomiso, establece la entrega de valores a los beneficiarios, los estados financieros adjuntos se presentan sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

**Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de 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 28 de diciembre del 2018. 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:

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><b><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde</li></ul>

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.

solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.

#### **Otros asuntos**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, del Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi, al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen con fecha 6 de abril del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

#### **Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros**

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

#### **Responsabilidades 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,

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

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 Internacional 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 entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como 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.
- 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 otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

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.

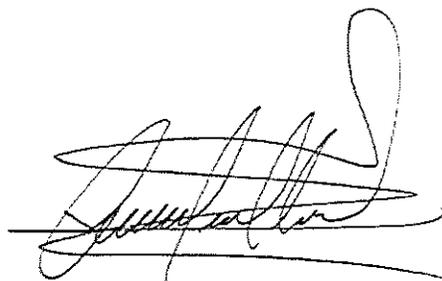
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos 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 periodo terminado el 28 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi (En Liquidación), se emiten por separado.

MOORE STEPHENS

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



Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 28 DE DICIEMBRE DE 2018**

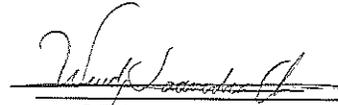
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2018
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Efectivo y equivalente de efectivo	3	63.374
Total del activo		<u>63.374</u>
<u>Pasivos y patrimonio</u>		
Patrimonio		63.374
Total pasivos y patrimonio		<u>63.374</u>

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



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2018</u>
<b>Ingresos</b>		
Venta de inmuebles		26,826
Costos de Ventas		<u>(17,418)</u>
Utilidad bruta en ventas		9,408
<b>Gastos</b>		
Gastos no deducibles	5	(1,837)
Gastos operativos	5	<u>(15,374)</u>
		(17,211)
Perdida operativa en ventas		(7,803)
Otros ingresos, neto		1,939
Pérdida antes de impuesto a la renta		(5,864)
Impuesto a la renta	4	(2,109)
Pérdida neta y resultado integral del período		<u>(7,973)</u>

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

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes efectivo</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2018	1.779.670	(1.688.323)	91.347
Restitución a los constituyentes	(20.000)	-	(20.000)
Resultado integral del período		(7.973)	(7.973)
Saldos al 28 de diciembre del 2018	<u>1.759.670</u>	<u>(1.696.296)</u>	<u>63.374</u>

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

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

CPA Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA Mariuxi Barrera  
Contadora

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	<u>2018</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Cobros a clientes		87.983
Pagos a proveedores		<u>(78.683)</u>
Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>9.300</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Restitución a Constituyentes		<u>(20.000)</u>
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(20.000)</u>
Disminución de efectivo y equivalente de efectivo		(10.700)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>74.074</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	3	<u><u>63.374</u></u>

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

Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. Mariuxi Barrera  
Contadora

## **FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Mercantil Villa España Dos Mupi es administrado por Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 18 de enero del 2011. El Constituyente y Beneficiario es la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Mucho Lote II", ubicado en la Macrolote 5 con una extensión de área de 78.225,73 m2 en el Km 11 de la Av. Santa Narcisa de Jesús Martillo Moran (Autopista Terminal Terrestre Pascuales), cantón Guayaquil, provincia de Guayas, el cual fue aportado por el Constituyente, la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha". El proyecto Inmobiliario comprende la constitución de 662 villas, más todas las obras de infraestructuras, las cuales estarán distribuidas en 20 manzanas.

### **1.2 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. 2012.2.13.00902 el 4 de enero del 2012.

### **1.3 Instrucciones fiduciarias**

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

- Registrar como propiedad del fideicomiso los bienes aportados por los constituyentes al patrimonio autónomo del fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto Asimismo registrar a todos los activos pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto la fiduciaria procederá a registrar la transferencia de los inmuebles a favor del fideicomiso en el registro de la propiedad correspondiente a través de terceros contratados para el efecto y designado por la mutualista.
- Suscribir con el gerente de proyecto comercializadora y fiscalizador designados por la junta del fideicomiso los respectivos contratos de gerencia de proyecto comercialización y fiscalización en los términos y condiciones fijados por la junta del fideicomiso y que abarcara a todas las fases del proyecto pero sujeto a la siguiente condición resolutoria que consiste en el hecho de que dicho contrato dejará de tener vigencia para todo el proyecto en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o para una determinada

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

fases del proyecto en el evento de que la fiduciaria declaré que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de dicha fase sin perjuicio de lo antes indicado que los honorarios de Los referidos profesionales podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del fideicomiso o con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de la fase sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio y de ninguna manera con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio y de ninguna manera con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos Puntos de Equilibrio.

- En caso que así lo resuelva la junta del fideicomiso y lo hayan aprobado previamente el ilustre Municipio del cantón Guayaquil proceder a suscribir todos los documentos y contratos definido por la junta y que sean necesario para que los inmuebles sean transferidos por el ilustre Municipio del cantón de Guayaquil directamente al fideicomiso sin perjuicio de lo cual se aclara de que producirse tal situación la misma no implicará la sesión a la fiduciaria ni al fideicomiso de ninguna de las obligaciones propias de los constituyentes ni de las obligaciones tributarias civiles laborales o de cualquier otra índole propias de su respectivo giro de actividades o de las previstas en el contrato referido en el literal B del numeral 3.1 de la cláusula tercera de este instrumento en las bases de la subasta respectiva en el reglamento del proyecto mucho lote 2 y en la ordenanza de la materia las cuales se mantendrán vigentes en todo momento de producirse este evento la junta del fideicomiso podrá resolver que los recursos del fideicomiso sean destinados para realizar los pagos previstos por los inmuebles que hayan sido transferidos directamente a favor del fideicomiso por el ilustre Municipio del cantón Guayaquil aclarándose que estos pagos únicamente podrán ser realizado con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del fideicomiso o con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio y de ninguna manera con los recursos entregados al fideicomiso por los prominentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.
- Una vez que la junta del fideicomiso hayan establecido: Las especificaciones del proyecto y de las determinadas fases del proyecto y la fecha de inicio de la ejecución de dicha fase del proyecto proceder a:
  - Celebrar contratos de promesa de compraventa o reservas sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto con los prominentes compradores Torre Cervantes designados por el comercializador o por quien este Determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso sobre la base de los términos

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

condiciones y plazos previstos en el contrato referido de literal B del numeral 3.1 de la cláusula tercera de este instrumento en las bases de la subasta respectiva en el reglamento del proyecto mucho lote 2 y en la ordenanza de la materia la fiduciaria en la calidad en la que comparece suscribir a tantos contratos cuanto la junta del fideicomiso le instruya para nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al fideicomiso los prominentes compradores o reservantes en el cumplimiento de las obligaciones que asumen la firma de las promesas de compraventa o reservas más el dinero que transfieran los constituyentes al fideicomiso se concluye en su totalidad dicha fase los contratos de promesa de compraventa o reserva deberán estar sujeto a la siguiente condición resolutoria que la fiduciaria declaré que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de la respectiva fase en tal sentido dicho contrato se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declara y que no se han cumplido con el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto la fiduciaria deberá mantener aislado los recursos entregados por los prominentes compradores o reservantes de bienes de dicha fase sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase los recursos recibidos por parte de los prominentes compradores o reservantes de la referida fase formarán parte de la caja común del fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todas las fases del proyecto en conjunto sin que exista una de segregación de los recursos económicos de cada una de las fases

- Recibir de las prominentes compradores reservantes el dinero de estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita los recursos dinerarios del fideicomiso en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija 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.
- 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.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto y la respectiva fase obtengan los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

fideicomiso sobre la base de los términos condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal B del numeral 3.1 de la cláusula tercera de este instrumento, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto mucho lote 2 y en la ordenanza de la materia. la obligación de obtener dichos permisos era de los Constituyentes. Adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del fideicomiso o la persona que está Determine aclarándose qué estos pagos únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o con el producto de los créditos otorgados y desembolsados a favor del fideicomiso o con recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos punto de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificados los respectivos puntos de equilibrio.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto de cada fase del proyecto dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, padre deberá:
  - Informar al gerente de proyecto, comercializador y al fiscalizador que los contratos suscritos con ellos se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos y liquidar cualquier saldo pendiente con estos.
  - Restituir a los promitentes compradores o reservantes el dinero entregado al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
  - Restituye a favor de los beneficiarios, a prorrata de los Derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponde a cada uno de ellos, cualquier remanente que existiera en el fideicomiso una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos honorarios y tributo generados por la constitución. Cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada beneficiario sobre establecidos por la fiduciaria de acuerdo a la siguiente fórmula:(i) el producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por el beneficiario al fideicomiso que conste registrados en la contabilidad del fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

constituyentes al fideicomiso que conste registrados en la contabilidad del mismo; más, (ii) el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el fideicomiso cedido a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (iii) el porcentaje de derecho fiduciario sobre el fideicomiso cedido por el beneficiario a favor de un tercero. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
  - Informar al gerente de proyecto, comercializador y al fiscalizador que los respectivos contratos han dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y liquidar cualquier saldo pendiente con estos.
  - Restituir a los promitentes compradores o reservantes de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
  - Restituir a favor de los beneficiarios, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, la parte correspondiente del inmueble asignada a dicha fase, una vez que legalmente sea posible hacerlo. Al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la fiduciaria de acuerdo a la siguiente fórmula: el producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal beneficiario al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; más, (i) el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el fideicomiso cedidos a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (ii) el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero; los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la fiduciaria, en su

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

calidad de representante legal del fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a:

- Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la referida fase, 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 podrán 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 si se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la junta del fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes o el producto de los créditos otorgados desembolsados a favor del fideicomiso o los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales ya se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes de las fases sobre las cuales aún no se hayan certificado los respectivos puntos de equilibrio.
- Destinar, previo visto bueno del fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto, o en su defecto, de todas aquellas fases que alcanzaron el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del 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 proyecto, o en su defecto, de todas aquellas fases que alcanzaron el punto de equilibrio, 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 de dicho proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de cinco días hábiles contados desde que la fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. los beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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 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 y de la respectiva fase 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 informara sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reservas. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reservas serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, con las personas que designe el comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la junta del fideicomiso, sobre la base de los términos, condiciones y plazos previstos en el contrato referido en el literal b) del numeral 3.1) de la cláusula tercera de este instrumento, en las bases de la subasta respectiva, en el reglamento del proyecto mucho lote ii y en la ordenanza de la materia.
- Previo informe del fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la junta del fideicomiso, suscribir con el constructor y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservas, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto o del fiscalizador, según lo defina la junta del fideicomiso, hacer la entrega recepción de la construcción del mismo. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuara una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, 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 de la respectiva fase del proyecto, 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 o reservantes, salvo que la junta del fideicomiso disponga lo contrario. una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto están terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para su transferencia, la junta de fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra y venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
- Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y a prorrata de los derechos fiduciarios sabré el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, cualquier remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los promitentes compradores o reservantes, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación y del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la junta del fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando:
  1. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados el proyecto; y,
  2. Existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

obligaciones con los promitentes compradores o reservantes o terceros. en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes, 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 finales de su participación en el fideicomiso. de existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución 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 restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas. al efecto se deja expresa constancia de que los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la fiduciaria de acuerdo a la siguiente fórmula: (i) el producto de la división del monto total de los aportes efectivamente realizados por tal beneficiario al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, (ii) el porcentaje de derechos fiduciarios sabré el fideicomiso cedidos a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (iii) el porcentaje de derechos fiduciarios sabré el fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero;

- Previa autorización de la junta del fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos a créditos.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio del proyecto y previa autorización de la junta del fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con a sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta del fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el año 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

#### 1.4 Situación financiera del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

#### 1.5 Proceso de liquidación

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, durante el 2018, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso inició el proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Constituyentes del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios
- La Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una

## **FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, por parte de los Beneficiarios.

- Transcurrido el plazo, señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los Beneficiarios. La Fiduciaria levantará un acta de liquidación, la cual se tendrá para todo los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha acta de liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente Fideicomiso.
- Si lo Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer consta en el Acta de liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe

El proceso de liquidación del Fideicomiso concluyó el 28 de enero del 2019 con la firma del Acta de Liquidación.

Durante el periodo 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias, siendo posible que al 28 de diciembre del 2018 se cuente con un balance en cero.

#### **1.6 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el período terminado el 28 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de abril del 2019

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 28 de diciembre de 2018 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 28 de diciembre del 2018 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

#### 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden depósitos a la vista en banco.

#### 2.3 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes, neto de resultados acumulados, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

#### 2.4 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes: Corresponde a ingresos por venta de las unidades inmobiliarias.

#### 2.5 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	<u>63.374</u>

(1) Corresponde a saldos de libre disponibilidad, los cuales fueron utilizados para la restitución del patrimonio por US\$63.374

### 4. IMPUESTOS

#### a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

## FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### b) 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. 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) Conciliación del resultado contable - tributario

Durante 2018, el Fideicomiso determinó el impuesto a la renta del año el monto de US\$2.109, el mismo que se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta el monto, el cual fue cancelado el 26 de diciembre del 2018 previo liquidación del Fideicomiso.

## 5. GASTOS OPERATIVOS

Composición:

	<u>2018</u>
Honorarios y otros	15.374
Gastos no deducibles	<u>1.837</u>
	<u>17.211</u>

## 6. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 28 de enero 2019, el Servicio de Rentas internas (SRI) mediante resolución G0901114032019-RESCANC-0180523, ha cancelado el RUC No.0992698454001 del Fideicomiso, esto como parte del proceso de liquidación.

**FIDEICOMISO MERCANTIL VILLA ESPAÑA DOS MUPI (EN LIQUIDACION)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Excepto por lo indicado precedentemente entre el 28 de diciembre del 2018 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.