

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

**CONTENIDO:**

Informe de los Auditores Independientes  
Estado de Situación Financiera  
Estado de Resultados Integrales  
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto  
Estado de Flujos de Efectivo  
Resumen de las Principales Políticas Contables  
Notas a los Estados Financieros



Tel: +593 2 254 4024  
Fax: +593 2 223 2621  
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión  
Edificio Londres, Piso 5  
Quito - Ecuador  
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394  
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General  
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9  
Guayaquil - Ecuador  
Código Postal: 09-01-3493

## Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y titulares fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Austria (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Austria (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Austria (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de las Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, 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.

## Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

### Valuación de instrumentos financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 15 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes evidenciando el análisis que la Compañía realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración de la Compañía para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

### Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

### Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

### **Otras cuestiones**

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Austria (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de mayo de 2016.

### **Restricción de uso y distribución**

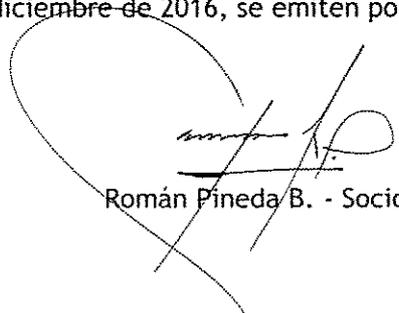
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

Nuestros informes adicionales, establecidos en las Resoluciones No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

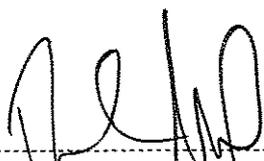
*BDO ECUADOR.*

Marzo 31, 2017  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador

  
Román Pineda B. - Socio

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	Diciembre 31 2016	Diciembre 31 2015
<b>Activos:</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	824,978	208,333
Cuentas por cobrar	8	105,608	101,050
<b>Total activos corrientes</b>		<b>930,586</b>	<b>309,383</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Muebles y equipos		11,615	17,760
Inventarios en construcción	9	17,995,018	15,685,928
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>18,006,633</b>	<b>15,703,688</b>
<b>Total activos</b>		<b>18,937,219</b>	<b>16,013,071</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	896,708	954,988
Pasivos por impuestos corrientes		3,823	4,310
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>900,531</b>	<b>959,298</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	11	1,500,000	-
Anticipo de clientes	12	3,262,961	3,151,186
<b>Total pasivos</b>		<b>5,663,492</b>	<b>4,110,484</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes patrimoniales	14	13,481,051	12,046,058
Resultados Acumulados		(207,324)	(143,471)
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>13,273,727</b>	<b>11,902,587</b>
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>18,937,219</b>	<b>16,013,071</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Gerente General

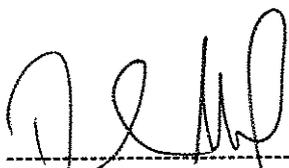


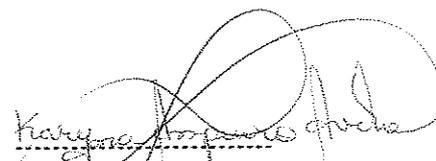
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31 2016	Diciembre 31 2015
Gastos de administración	16	(38,198)	(38,125)
Gastos de venta	17	(24,871)	(105,265)
Gastos financieros		(190)	(81)
		<u>(63,259)</u>	<u>(143,471)</u>
Otros egresos		<u>(1,843)</u>	-
<b>Pérdida del ejercicio y resultado integral total del año</b>		<u><b>(65,102)</b></u>	<u><b>(143,471)</b></u>

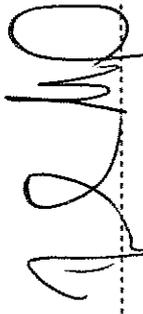
  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Gerente General

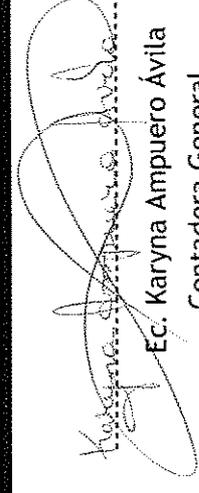
  
 -----  
 Ec. Karina Ampuero Ávila  
 Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

	Resultados acumulados			Total patrimonio neto
	Aportes Patrimoniales	Déficit acumulado	(Pérdidas) del ejercicio	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2014</b>	-	-	-	-
Aporte de constituyentes	12,046,058	-	-	12,046,058
Resultado integral total del año	-	-	(143,471)	(143,471)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>12,046,058</b>	<b>-</b>	<b>(143,471)</b>	<b>11,902,587</b>
Aporte de constituyentes	1,434,993	-	-	1,434,993
Transferencia	-	(143,471)	143,471	-
Otros	-	1,249	-	1,249
Resultado integral total del año	-	-	(65,102)	(65,102)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>13,481,051</b>	<b>(142,222)</b>	<b>(65,102)</b>	<b>13,273,727</b>

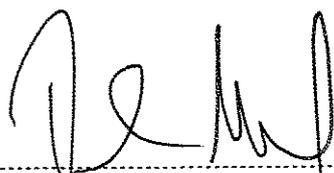
  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Gerente General

  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

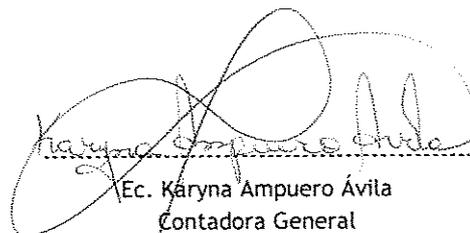
Ver políticas contables y  
 notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31 2016	Diciembre 31 2015
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	111,775	959,298
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,436,268)	(12,779,202)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(2,324,493)</b>	<b>(11,819,904)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de inversión:</b>		
Efectivo (pagado) por la compra de propiedades y equipos	6,145	(17,821)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>6,145</b>	<b>(17,821)</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo neto recibido de constituyentes	1,434,993	12,046,058
Efectivo neto recibido por préstamos	1,500,000	-
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>2,934,993</b>	<b>12,046,058</b>
<b>Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>616,645</b>	<b>208,333</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>208,333</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>824,978</b>	<b>208,333</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Gerente General



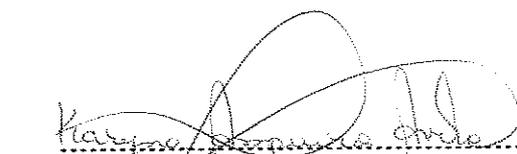
Ec. Karlyna Ampuero Ávila  
Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)**  
**CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO**  
**CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31 2016	Diciembre 31 2015
Resultado integral total del año	(65,102)	(143,471)
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciación	-	61
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(4,558)	(101,050)
(Aumneto) inventarios en construcción	(2,309,090)	(15,685,928)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(57,518)	959,298
Aumento de anticipos a clientes	111,775	3,151,186
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(2,324,493)	(11,819,904)

  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Gerente General

  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

- **Nombre de la entidad.**  
Fideicomiso Mercantil Austria
- **RUC de la entidad.**  
0992911573001
- **Domicilio de la entidad.**  
Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif.Corp.4 Piso 2 Of.201
- **Forma legal de la entidad.**  
Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria.
- **País de incorporación de la entidad.**  
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

El Fideicomiso Mercantil Austria (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido mediante escritura pública el 1 de abril de 2015 por la compañía Vantón S.A. en calidad de Constituyente Promotor y la compañía Lighthouse S.A. y administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Los constituyentes transfieren a título del fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo el derecho de dominio de los siguientes bienes: el Constituyente Promotor aporta inicialmente al patrimonio autónomo que se constituya por éste acto, la cantidad de US\$5.000, los cuales se depositarán en la cuenta del Fideicomiso una vez que ésta se encuentre abierta, reservándose el derecho de realizar aportes adicionales en numerarios los cuales servirán para el desarrollo, implementación y construcción del Proyecto Inmobiliario. Los aportes de recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor, serán destinados a los gastos que demanden los estudios, planos y diseños arquitectónicos, estructurales, sanitarios y eléctricos y demás documentos requeridos para obtener los permisos municipales correspondientes. Así como para el desarrollo y construcción del proyecto y para cubrir los costos que demanden la celebración de los contratos con los contratistas del Fideicomiso, El Constituyente Aportante, transfiere a título de Fideicomiso Mercantil los siguientes bienes inmuebles que se describen a continuación:

# FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

- SOLAR UNO.- de la manzana sesenta, ubicado en la calle catorce NE (14NE), parroquia tarqui, ciudad de Guayaquil con 1546,57 mts<sup>2</sup>, identificado con el código catastral municipal (64-0060-001-0001-0-0) y matrícula inmobiliaria (441317), que tiene los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte: Calle 14 NE.- Solar UNO(DOS) con veintisiete metros trece centímetros, por el Sur.- Solares UNO(DOS - SEIS) con veintisiete metros, trece centímetros, por el Este: Solar UNO(DOS) con setenta y dos metros treinta centímetros, por Oeste: Solar SESENTA Y SEIS -Mz 15 con setenta y dos metros, cincuenta y cuatro centímetros.
- SOLAR UNO - DOS de la manzana sesenta, ubicado en la calle 14NE, Parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con (1919,10 mts<sup>2</sup>), identificado con el código municipal (64-0060-001-0002-0-0) y matrícula inmobiliaria (441316), que tiene los siguientes linderos y dimensiones : Por el Norte: Calle 14NE, Solar UNO (UNO-TRES) con treinta y cuatro metros, cero tres centímetros; por el Sur: Solares UNO(UNO-CINCO-TRES) con treinta y nueve metros, veinticinco centímetros; por el Este: Solar UNO(TRES) con setenta y dos metros, veinte centímetros; por el Oeste: Solar UNO(UNO) con setenta y dos metros, treinta y cinco centímetros
- SOLAR UNO - TRES de la manzana 60, ubicado en la calle 14NE, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil con (1580.53 mts<sup>2</sup>), identificado con el Código catastral municipal (64-0060-001-0003-0-0) y matrícula inmobiliaria (441323), con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Calle 14NE y Solar UNO(DOS) con veintinueve metros, diez centímetros; por el Sur: Solares UNO (DOS-CUATRO-CINCO) con veintiocho metros noventa y seis centímetros; por el Este: solar ocho con setenta y dos metros; y por el Oeste: Solar UNO (DOS) con setenta y dos metros, veinte centímetros
- SOLAR UNO - CUATRO de la manzana sesenta, ubicado en la calle 13E NE, parroquia Tarqui, ciudad de Guayaquil, con una superficie o área de 1509,48 mts<sup>2</sup>, identificado con el código catastral municipal (64-0060-001-0004-0-0) y matrícula inmobiliaria número (441318) con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Solares UNO(TRES-CINCO) con veintiséis metros sesenta y cinco centímetros, por el Sur: calle 13E NE y solar UNO(CINCO) con veintiséis metros cincuenta centímetros; por el Este: Solares dos-ocho con setenta y tres metros diez centímetros; y por el Oeste: Solar UNO(CINCO) con setenta y tres metros doce centímetros

# FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- SOLAR UNO - CINCO de la manzana 60 ubicado en la Calle 13E NE parroquia Tarquí, ciudad de Guayaquil con un área o superficie de (2081.09 mts<sup>2</sup>), identificado con el código catastral municipal (64-0060-001-0005-0-0) y matrícula inmobiliaria número 441315, con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Solares 1(2-3-4-6) con treinta y tres metros, cincuenta y cinco centímetros; por el Sur: Calle 13E NE y solar 1(4), 1(6) con treinta y tres metros, cincuenta y cuatro centímetros, por el Este: Solar 1(4) con setenta y tres metros, doce centímetros y por el Oeste: Solar 1(6) con setenta y tres metros catorce centímetros
- SOLAR UNO - SEIS de la manzana 60, ubicado en la calle 13E NE parroquia Tarquí, ciudad de Guayaquil con 1505,12 mts<sup>2</sup>, identificado con el código catastral (64-0060-001-0006-0-0) y matrícula inmobiliaria (441324), con los siguientes linderos y dimensiones: por el Norte: Solares uno(uno-cinco) con veintiséis metros cincuenta centímetros; por el Sur: Calle 13E NE y Solar 1(5) con veintiséis metros cincuenta centímetros; por el Este; Solar 1(5) con setenta y tres metros, catorce centímetros y por el Oeste: Sector sesenta y seis manzana quince con setenta y tres metros, dieciséis centímetros.

El presente Fideicomiso Mercantil tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

El costo de construcción es de US\$19,409,916, según el presupuesto proyectado.

- **Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso**

Los seis lotes de terrenos antes descritos fueron adquiridos por la Compañía Lighthouse S.A. en Liquidación, mediante restitución efectuada a su favor por parte del Fideicomiso Lighthouse, representado por su Fiduciaria, AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A., de conformidad con la escritura pública autorizada por la Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, Abogada Tatiana García Plaza el día 16 de Marzo del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón de Guayaquil el día 25 de Marzo del 2015.

El aporte de los recursos dinerarios que provienen de las Promesas de Compraventa celebradas entre el fideicomiso y los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias correspondientes al proyecto inmobiliario. Sin embargo de lo expuesto las partes dejan constancia de las siguientes estipulaciones relativas al aporte efectuado. Adicionalmente el Constituyente Promotor se compromete irrevocablemente a aportar al fideicomiso, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el monto de recursos que sean necesarios para cubrir los gastos pre operativos previos a la certificación del Punto de Equilibrio así como para la terminación del proyecto

# FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso. Los constituyentes se obligan al saneamiento de Ley de los bienes transferidos por cada uno de los, y responderán frente a la fiduciaria y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos, por lo cual, deberán indemnizar los perjuicios que se llegaren a causar a la fiduciaria, fideicomiso y/o a terceros.

La transferencia de título de fiducia mercantil, no es onerosa, ni gratuita, ya que la misma no determina un provecho económico ni para los constituyentes, ni para la fiduciaria, ni para el fideicomiso, y se da como medio necesario para que la fiduciaria pueda cumplir con el objeto del presente contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fiducia mercantil, está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas y onerosas. Por lo explicado precedente, en la transferencia a título fiduciario no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución a donación alguna por parte de los constituyentes y en tal virtud se halla exenta del pago de tributos conforme lo señala la Ley.

La fiduciaria acepta la transferencia de los referidos bienes, como aporte de los constituyentes al fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable declara que en virtud de la naturaleza de su gestión sus obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en este contrato, que las partes declaran conocer a cabalidad por lo que de ninguna manera garantiza los resultados esperados del mismo. La transferencia de los referidos bienes, no implica la cesión a la fiduciaria de ninguna de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole propia de su giro de negocios.

El avance de obra del proyecto al 31 de diciembre del 2016 es de aproximadamente 22%.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores mediante resolución SCVS.MV-DNAR.15.0002127 del 1 de julio de 2015 y su registro en el Mercado de valores como Fideicomiso Mercantil 30 de julio de 2015 su registro es el 2015.G.13.001618.

- **Instrucciones a la Fiduciaria**

Para el cumplimiento del objeto antes referido, los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria lo siguiente:

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- Abrir cuentas de ahorro y/o corriente en el Banco Pichincha, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de la Junta del Fideicomiso.
- Contratar con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto - Comercializador, al Constructor y a los de más contratistas, prestadores de servicios profesionales que se requieran para la ejecución de servicios en este contrato y lo que instruya la Junta de Fideicomiso. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad de Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores en virtud de la promesa de compraventa y compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertido en certificados de depósito a plazo en instituciones financiera ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en títulos valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta de Fideicomiso.
- Suscribir las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:

# FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

- Pagar los atributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- Pagar los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.
- Pagar honorarios de una compañía de auditoría externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.
- Pagar los intereses y otros costos y amortización del capitán en caso de que el Constituyente Promotor, Beneficios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- Pagar honorarios y comisiones de la fiscalización del Proyecto Inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- Pagar honorarios y comisiones de las personas, naturales o jurídicas, que presten sus servicios, de ahora en adelante, para el proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Gerente del Proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Gerente del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, serán solicitados por el Gerente del Proyecto, los días 15, una vez que La Fiduciaria, informe de los saldos en cuenta, a través de requerimientos, cuyos cheques deberán estar listos en un plazo no mayor a dos semanas, prorrogables por un plazo similar por causas justificadas.
- Pagar los demás pasivos generados por el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, en manos del presente Fideicomiso, previa aprobación de la gerencia del proyecto, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del Proyecto Inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constara un detalle de los cheques, girados transferencias ejecutadas etc. Queda expresamente establecido que los pasivos, compromisos, deudas, contratos responsabilidades y obligaciones contraídas por el anterior promotor del Proyecto no serán asumidas por el

# FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

presente Fideicomiso ni por sus constituyentes o beneficiarios, en virtud de los indicado en el numeral Cinco de la cláusula tercera de este instrumento. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los Promitentes Compradores, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras la Junta del Fideicomiso no haya certificado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, y que éste haya sido validado por el fiscalizador.

- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- En general, realizar todos los actos contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

## 2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1 Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

**4.1. Bases de presentación.**

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 7, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**4.2. Medición de los valores razonables.**

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

**4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7(*)	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

---

**NIC 1 “Presentación de estados financieros”.**

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

*(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.*

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no generara impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

**4.4. Moneda funcional y de presentación.**

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 es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**4.7. Cuentas por cobrar clientes.**

Los documentos y cuentas por cobrar clientes, incluyen principalmente a cuentas por cobrar a terceros no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Los documentos por cobrar clientes no relacionados son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

**4.8. Inventarios en construcción.**

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado a su valor razonable, en base a un avalúo practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

El terreno incluye el compromiso de pago adquirido con los promitentes compradores que mantenía el proyecto antes de formar parte de este fideicomiso.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventarios una vez que se haya completado la construcción.

**4.9. Deterioro de activos no financieros**

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

# FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, por cuanto la Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

#### 4.10. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

#### 4.11. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

#### 4.12. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**4.13. Patrimonio del fideicomiso.**

Está constituido por el aporte del terreno efectuado por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Constituyentes no han sido objeto de absorción por resolución de del Comité Fiduciario.

**4.14. Gastos**

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

**4.15. Estado de flujos de efectivo.**

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

**4.16. Cambios en políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

**5. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.**

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

**Riesgo de crédito.**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

**Riesgo de liquidez.**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas por pagar	896,708	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	1,500,000
Anticipos de clientes	-	3,262,961
	896,708	4,762,961-
 <u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar	954,988	-
Anticipos de clientes	-	3,151,186
	954,988	3,151,186

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	5,663,492	4,110,484
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(824,978)	(208,333)
<b>Total deuda neta</b>	<b>4,838,514</b>	<b>3,902,151</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>13,273,727</b>	<b>11,902,587</b>
<b>Índice de deuda - patrimonio neto</b>	<b>0.36</b>	<b>0.33</b>

**Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

**6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

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

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 4.9.
-

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

**7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Pichincha C. A.	(1)	413,078	208,333
Inversiones mantenidos hasta el vencimiento	(2)	411,900	-
		824,978	208,333

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.
- (2) Corresponde a certificado de depósito a plazo al 4.57% de interés nominal anual y vencimiento en enero de 2017.

**8. CUENTAS POR COBRAR.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Fondo rotativo	(1)	100,000	100,000
Otras		5,608	1,050
		105,608	101,050

- (1) Corresponde a cheques entregados por anticipos a Etinar S.A. de acuerdo a lo establecido en el contrato de construcción y aprobado mediante Junta de Fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

**9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terreno	(1)	10,066,347	10,066,347
Costo adicional por adquisición del terreno	(2)	3,875,158	3,875,158
<u>Costos Directos</u>			
Movimiento de tierra	(3)	451,547	203,306
Acabados		5,773	2,136
Estructuras	(4)	2,245,396	1,015,700
Instalaciones sanitarias		16,240	13,625
<u>Costos Indirectos</u>			
Honorarios		245,711	139,878
Gastos legales, fideicomisos, varios		33,869	20,408
Instalaciones provisionales		31,998	31,588
Gastos generales		419,861	197,170
Depreciación equipos de computación		9,154	3,309
Depreciación de muebles y enseres		573	273
Estudios y diseños		81,050	66,050
Gastos administrativos Etinar		20,016	14,666
Seguro todo riesgo		22,673	-
Costos financieros		41,409	-
Imprevistos		5,500	-
Honorarios de construcción		309,166	-
Honorarios Asesoría Legal		19,500	-
IVA pagado		94,077	36,314
		17,995,018	15,685,928

- (1) Corresponde a 6 lotes de terrenos del proyecto Inmobiliario denominado Ágora XXI, ubicado en la ciudad de Guayaquil de la Parroquia Tarquí.
- (2) Corresponde a costos adicionales generados en el momento de la aportación del terreno. Este valor adicional corresponde a 71 contratos de promesas de compraventa sobre los cuales el Fideicomiso ha asumido el compromiso de devolver los recursos o cumplir con la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta en favor de dichos clientes, quienes firmaron estos compromisos con la anterior promotora.
- (3) Corresponde a reembolsos de los costos que la Compañía Etinar S. A. realiza al Fideicomiso por concepto de alquiler de maquinarias para el movimiento de tierra.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- (4) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde principalmente a los costos de pilotaje por US\$689,656 y cimentación por US\$766,203 (en 2015 US\$586,506 por pilotaje y US\$400,440 por cimentación) del proyecto inmobiliario Ágora XXI.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	(1)	888,874	954,988
Intereses por pagar		7,834	-
		896,708	954,988

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluyen principalmente US\$400,523 y US\$853,638 a Etinar S. A. por facturas pendientes de pagos por concepto de reembolsos por costos generados en el proyecto inmobiliario.

**11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco del Pacifico S.A.	(1)	1,500,000	-

- (1) Préstamo entregado en diciembre de 2016 a una tasa de interés del 9.26% y vencimiento en agosto de 2019.

**12. ANTICIPOS DE CLIENTES.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos de promitentes compradores	(1)	2,219,737	1,096,949
Anticipos de clientes	(2)	971,319	1,860,400
Desistimientos de clientes		71,150	192,037
Otros		755	1,800
		3,262,961	3,151,186

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a valores recibidos de clientes por la reserva de bienes inmuebles del proyecto inmobiliario que aún no mantienen contratos firmados de promesa de compraventa.

**13. IMPUESTOS.**

Legislación vigente

De acuerdo con el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales u operar en negocios en marcha, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización de cartera, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

La Fiduciaria, como representante legal del Fideicomiso, deberá presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso, pero no pagará ni liquidará el Impuesto a la Renta de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

Nuevo 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.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) 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.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- c) 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.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) 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.

Otros

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

**14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**

Al 31 de diciembre del 2016, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes de terreno efectuado por Lighthouse S.A. por US\$10,066,347 y aportes en efectivo efectuados por la Compañía Vantón S. A. por US\$3,414,704.

**15. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor Libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<b>Activos financieros medido al costo</b>				
<b>amortizado:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	824,978	824,978	208,333	208,333
Cuentas por cobrar	105,583	105,583	101,050	101,050
<b>Total activos financieros</b>	<b>930,561</b>	<b>930,561</b>	<b>309,383</b>	<b>309,383</b>

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor Libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo</u></b>				
<b><u>amortizado:</u></b>				
Cuentas por pagar	896,708	896,708	954,988	954,988
Obligaciones financieras	1,500,000	1,500,000	-	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>2,396,708</b>	<b>2,396,708</b>	<b>954,988</b>	<b>954,988</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>(1,466,147)</b>	<b>(1,466,147)</b>	<b>(645,605)</b>	<b>(645,605)</b>

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

**16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Notarios y Registradores de la Propiedad o Mercantiles	7,993	10,618
Honorarios de auditoria externa	7,600	-
Contribución Solca	7,500	-
IVA pagado	5,150	7,986
Mantenimiento y reparaciones	145	-
Suministros y Materiales	49	1,041
Otros	9,761	18,480
	<b>38,198</b>	<b>38,125</b>

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

**17. GASTOS DE VENTAS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Comisiones	22,590	-
Promoción y publicidad	-	103,923
Otros	2,281	1,342
	<b>24,871</b>	<b>105,265</b>

**18. CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo a los asesores legales, el Fideicomiso no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

**19. CONTRATOS.**

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por el Fideicomiso con sus proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

- Contrato de Construcción bajo la modalidad de Administración de Obra que otorgan el Fideicomiso Mercantil Austria y ETINAR S. A. "Proyecto AGORA XXI"

Con fecha 20 de abril de 2015, el Fideicomiso suscribió con ETINAR S.A. un contrato de construcción por US\$15,785,815.42 y mediante adendum del 29 de diciembre de 2016, se modificó el monto del presupuesto como sigue:

- Costos directos de construcción US\$13,403,818
  - Gastos de adecuación de áreas comunes US\$ 200,000
- a) Por la gestión general el valor referencial que corresponde al porcentaje del 5% sobre los valores antes descritos: es decir, la cantidad de US\$680,190.90 más el IVA a ser pagado al momento de liquidar el Proyecto y mediante la transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias.
- b) Por concepto de honorarios el valor referencial corresponde al 5% sobre los valores antes descritos más IVA a ser pagados al momento de liquidar el Proyecto y mediante la transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Para los pagos es necesaria la entrega por parte de la contratista la factura respectiva aprobada por el Fiscalizador y Gerente del proyecto.

Objeto del contrato.- construcción de la obra civil de la Torre "A" del proyecto inmobiliario denominado "AGORA XXI" bajo la modalidad de administración sujetándose a los planos, normas técnicas establecidas en las especificaciones y memorias técnicas del proyecto debidamente aprobados por la contratante. El Fideicomiso contratará y actuara bajo la coordinación y asesoramiento de ETINAR S.A. El contrato incluye construcción y desarrollo de la Torre A con sus respectivos sótanos.

Obligaciones de la contratista:

- Administrar la construcción de la obra de acuerdo a las especificaciones técnicas, memorias, diseños aprobados y entregados;
- Ejercer la supervisión técnica y administrativa de los trabajos con el objeto de conseguir la correcta realización de la obra de acuerdo a los planos y el cumplimiento de las especificaciones técnicas;
- Designar para el tiempo que a juicio de la contratista sea necesario a un ingeniero y un arquitecto graduado y matriculado, con suficiente autorización y experiencia para representarlo y actuar en su nombre;
- Brindar asesoría en la adquisición de materiales, logística de administración financiera del proyecto y demás, se compromete a entregará información confidencial de compras para beneficio de la Constituyente;
- Explicar los planos y especificaciones al personal técnico y a los operarios y contratistas;
- Contratar al personal de trabajadores que a juicio de la Contratista sea necesario para la buena administración y supervisión técnica que serán parte del costo directo de la obra por los plazos pertinentes y conforme consta detallado en el presupuesto referencial;
- Retirar el personal que el fiscalizador considere necesario para la marcha normal de las obras;
- Pagar, con los fondos que la Contratante le suministre, los salarios y prestaciones sociales del personal que emplee en la construcción, los cuales serán contratados directamente por la contratista;
- Celebrar por cuenta de la contratante todos los subcontratos a que hubiere lugar, previa aprobación del fiscalizador;
- Llevar en forma clara, correcta y precisa la contabilidad y estadística de la obra;
- Responder por la calidad de la obra y las obligaciones de las subcontratistas cumplan con sus obligaciones laborales;
- Entregar a la contratante las pólizas de seguro convenidas;
- Responder ante terceros por los daños que se ocasionen, cuando provengan de causas imputables a la contratista de conformidad con la ley;

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- Presentar al Fiscalizador y al Gerente del proyecto para su aprobación las planillas y/o Facturas, correspondiente con el detalle de gastos efectuados, en caso de que así proceda, previo a la cancelación de las mismas por parte de la contratante;
- Contestar dentro de los cinco días posteriores a su recibo, las observaciones del Fiscalizador y/o de la gerencia del proyecto;
- Enviar al Fiscalizador oportunamente los pedidos, subcontratos y demás documentos necesarios para su debida aprobación, y duplicado de toda la correspondencia que se haga en relación con la obra;
- Atender el almacenamiento adecuado y a la conservación de todos los materiales, herramientas, etc., que se adquieran con destino a la obra y que sean responsabilidad de la contratista, nombrado para tal efecto un bodeguero;
- Someter a la aprobación previa del Fiscalizador, los avalúos que se hagan para la venta de herramientas, materiales y demás elementos sobrantes de la construcción, lo mismo que la lista tales elementos cuando deban darse de baja por inservibles;
- Si en algún momento se encontrare personal de otros contratistas trabajando simultáneamente, prestar la coordinación para la mejor realización del conjunto de la obra;
- Mantener en todo momento la obra libre de toda acumulación de desperdicios o de escombros causados por los empleados u obreros o por el trabajo mismo y a la terminación de la obra, retirar de ella y de sus dependencias y entregar a quien ordene la contratante todos los residuos, herramientas, andamios, sobrantes, etc, dejando la obra completamente aseada;
- Suministrar al Fiscalizador, Gerente de proyecto y al Fideicomiso, a través de su Fiduciaria, cuando lo soliciten, informes verbales sobre cualquier aspecto de la obra o mensuales por escrito;
- Ejecutar todos los trabajos, obras y labores que sean necesarios para completar la construcción descrita en la cláusula cuarta, sus accesorios y zonas circundantes;
- Cumplir con todas las obligaciones que se desprendan de la naturaleza de este contrato, así como con todas las normas y disposiciones que las leyes o reglamentos vigentes o que se expidan, contemplen respecto de la ejecución de obras como la que es de este contrato.

Obligaciones de la contratante:

- Proveer de los fondos necesarios, en base al Cronograma de obra valorado, para cumplir con lo establecido en el presupuesto y el plazo contractual. El cronograma de obra valorado y debidamente actualizado deberá ser promocionado por la Contratista de forma mensual dentro de los primeros % días de cada mes, con el objetivo de planificar adecuadamente el flujo del proyecto.
- Proceder con las contrataciones que determine la Junta del fideicomiso conforme al cronograma proporcionado por la Contratista y aprobado por el Gerente del proyecto y la Fiscalización.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- Cancelar, de forma oportuna a la contratista los honorarios materia del presente contrato.
- Proporcionar de manera oportuna a la contratista los planos y demás documentación técnica.
- La contratante suministrara todos los datos e información pertinentes disponibles, incluidos los planos definidos, detalles y especificaciones técnicas del proyecto que permitan su ejecución.
- La contratante por medio del fiscalizador deberá decidir sobre todos los planos, esquemas, informes, recomendaciones que le presente la contratista dentro de un plazo no mayor a quince (15) días calendarios, a fin de no ocasionar retrasos en el trabajo.
- La contratante tomará por su cuenta una póliza de seguros contra todo riesgo, con el periodo de cubrir las eventualidades de los riesgos propios que se dan en toda construcción.
- La contratante deberá tomar con la debida oportunidad y en la forma más conveniente a su interés patrimonial, las decisiones necesarias para que la contratista pueda ejecutar el trabajo contratado, de acuerdo al cronograma presentado y aprobado por el Fideicomiso Mercantil Austria.

Plazo.-La torre "A" del proyecto "AGORA XXI" deberá ser entregado 24 meses o lo que dure el proyecto, sujetándose al cronograma de obra aprobado por el Fideicomiso.

Garantías.- La contratista entregará a la contratante las siguientes pólizas de seguros renovables a simple petición del beneficiario: Póliza de seguro por el buen uso del anticipo y Póliza de seguro por el fiel cumplimiento del contrato.

- Contrato de Gerencia de proyecto con VANTON S.A.

El 15 de abril de 2015, se suscribió el contrato de gerencia del proyecto ejecutando las actividades que se detallan en las clausulas siguientes:

Obligaciones y responsabilidades de la Contratista.

- Ejecución de los estudios económicos y financieros del Proyecto.
- Estudios económicos y financieros definitivos.
- Punto de equilibrio técnico.
- Ejecución del Proyecto.
- Planificación, organización, dirección y control financiero y contable.

Obligaciones y responsabilidades de la Contratante.

- Poner a disposición de La Contratista toda la información que se requiera para el fiel cumplimiento de sus obligaciones.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- Entregar en forma puntual el honorario pactado por los servicios objeto de este contrato, facilitar y apoyar el cumplimiento de las funciones gerenciales.

Honorarios.- La contratante pagará dentro de los cinco primeros días del semestre siguiente al de la presentación de los servicios a la Contratista una cantidad mensual equivalente al 3% del valor de las ventas por concepto de honorario de conformidad con lo establecido en la tabla de pagos.

Plazo.- tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario denominado "AGORA" hasta la entrega definitiva del proyecto a sus compradores y de haber inventario, hasta la entrega a los beneficiarios del Fideicomiso, la responsabilidad y obligaciones de la contratista terminará cuando la obra haya sido recibida por el M.I. Municipio de Guayaquil, aprobado el régimen de propiedad horizontal, se hayan recaudado todas las ventas realizadas y se haya entregado a todos los compradores las escrituras de compraventa debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón.

- Contrato del Gerente de Fiscalización del Fideicomiso Mercantil Austria "Torre A Proyecto AGORA XXI".

Con fecha 5 de septiembre del 2016, el Fideicomiso contrató los servicios profesionales del Ing. Luis Reinaldo Ramos Canales con el fin de que desempeñe las funciones de Gerente de Fiscalización de la obra denominada "Torre A" de oficinas del Proyecto "AGORA XXI". El Fiscalizador deberá cumplir con las siguientes obligaciones, pero sin limitarse a las mismas, de tal manera que sea el responsable de todas las actividades inherentes a la naturaleza del presente contrato y sus funciones como Fiscalizador del Proyecto y de cada una de las fases:

1. Coordinar, supervisar, verificar el cumplimiento técnico, desarrollo y ejecución integral de la construcción del proyecto y de cada una de sus fases por parte del constructor y, todos los demás contratista y subcontratista del proyecto, debiendo para tal efecto verificar que:
  - a. El desarrollo y ejecución de la construcción de la Torre A del Proyecto, en cuanto a sus costos directos, se halle ajustado al presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compra y adquisiciones, presupuesto y cronograma valorado de terminación de obra y demás aspectos aprobados previamente por la Junta del Fideicomiso que tenga relación con desembolsos que deba hacer el fideicomiso para el desarrollo del proyecto en cuanto a costos directos se refiere, así como a sus posteriores modificaciones que deberán también ser aprobadas previamente por la Junta del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- b. El desarrollo y ejecución de la construcción de la Torre A del Proyecto, se halle ajustado a los permisos, planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto, en especial los planos aprobados por el Ilustre Municipio del cantón correspondiente y el permiso de construcción otorgado por dicha institución.
  - c. La construcción de la primera Torre A del Proyecto, cumpla con los más altos estándares de calidad y seguridad y se realice de acuerdo a las especificaciones técnicas, constructivas, arquitectónicas y cuadro de acabados aprobados, así como de todas aquellas que garanticen su uso y ocupación tranquila y permanente por parte de terceras personas;
  - d. La Torre A del Proyecto, no sufra de fallas o defectos de cálculo, diseño o construcción; y,
  - e. En la construcción de la Torre A del Proyecto y cada una de sus fases se emplean materiales, equipos y mano de obra óptima calidad.
2. Revisar los programas y cronogramas actualizados, presentados por la Contratista y evaluación mensual del grado de cumplimiento de los programas de trabajo.
  3. Sugerir durante el proceso constructivo la adopción de las medidas correctivas y/o soluciones técnicas que se estimen necesarias en el diseño y construcción de las obras, incluso aquellas referidas a métodos constructivos.
  4. Examinar los materiales a emplear y controlar su buena calidad y la de los rubros de trabajo, a través de ensayos de laboratorio, pruebas en sitio o certificados de calidad.
  5. Comprobar que los equipos sean los requeridos contractualmente según el cronograma vigente y que se encuentren en buenas condiciones.
  6. Revisar el cumplimiento del constructor del reglamento de seguridad industrial.
  7. Vigilar y controlar que el personal empelado por los constructores y demás contratistas, sea de calidad, idoneidad y número suficiente para el desarrollo de los trabajos.
  8. Supervisar y verificar que los desembolsos realizados por parte del Fideicomiso al Gerente del Proyecto o Constructor para el desarrollo y ejecución de la construcción de la Torre A del proyecto única y exclusivamente en cuanto a los costos de construcción se refiere, sean efectivamente utilizados para tal efecto de acuerdo a las aprobaciones previamente realizadas por su parte y de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

9. Para los reportes económicos mensuales del fiscalizador, fideicomiso y constructor, deberá conciliar obligatoriamente el flujo de fondos en sus valores totales y en sus rubros mayores parciales; para el efecto cada una de las partes asignará a un funcionario para un día de revisión de las cuentas dentro de los primeros diez días de cada mes para que se produzcan los respectivos soportes conciliados del más inmediato anterior. Esta conciliación será soportada con copia de los estados de las cuentas corrientes, especialmente destinadas al manejo de los fondos del proyecto.
10. Aprobar u observar las planillas de avance de obra de la Torre A del proyecto-
11. Llevar un control técnico general de la construcción y ejecución de la Torre A del proyecto.
12. Llevar un control sobre la ejecución de los servicios brindados por parte del constructor y todos los demás contratistas y subcontratistas de la Torre A del proyecto contratados para el desarrollo del mismo y supervisar el cumplimiento estricto de sus contratos.
13. Exigir el cumplimiento de los requisitos legales o complementarios en lo que concierna a la obra, así como la constitución de las garantías estipuladas en los diferentes contratos de construcción.
14. Revisar el manejo e integridad del libro de obra de la Torre A del proyecto.
15. Supervisar la utilización de los materiales de la Torre A del proyecto por parte del constructor y todos los demás contratistas y subcontratistas del proyecto y llevar un estricto control de la bodega de los mismos.
16. Verificar la asistencia, rendimiento y planillaje de la mana de obra contratada para la construcción del proyecto y de sus fases.
17. Reportar oportunamente a la fiduciaria del fideicomiso y al gerente del proyecto, cualquier novedad que llegare a presentarse en el desarrollo de la construcción de la primera fase del proyecto, en especial aquellas que pongan en peligro su ejecución y terminación.
18. Designar a un profesional residente de Fiscalización, quien deberá permanecer en la obra un mínimo de 40 horas a la semana, a su cuenta y costo.
19. Asistir a la Junta del Fideicomiso cada vez que sea convocado a la misma por parte de la Fiduciaria del fideicomiso.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

20. Presentar mensualmente a la fiduciaria del Fideicomiso, a la Junta del Fideicomiso y al Gerente de Proyecto, un informe completo sobre el desarrollo y ejecución de la construcción de la Torre A del proyecto, el cual por lo menos deberá contener.
- a. Control presupuestario del proyecto.
  - b. Detalle de obras ejecutadas y por ejecutarse en el proyecto, con señalamiento expreso del monto de dinero gastado y pendiente de gastar por cada rubro del proyecto.
  - c. Control del cronograma de obra y previsiones sobre avance y plazo de terminación del proyecto.
  - d. Hechos relevantes en relación con el cumplimiento de sus obligaciones como fiscalizador del proyecto.
  - e. Los demás datos o información que sean requeridos por la Fiduciaria del Fideicomiso, la Junta del Fideicomiso o el Gerente del Proyecto.
21. Elaborar las actas de terminación de la obra y aprobarla terminación de la construcción de la Torre A del proyecto y recibir del Constructor la obra terminada, tanto provisional como definitivamente, conjuntamente con un delegado de la Junta del Fideicomiso y el Gerente del proyecto.

Honorarios.- Por los servicios profesionales contratados el Fideicomiso pagará al Fiscalizador la suma de un mil quinientos dólares de los Estados Unidos Americanos (US\$1,500) más impuestos al IVA, el cual será cancelado hasta la suscripción de la correspondiente acta de entrega - recepción definitiva de la Torre A de Proyecto.

**20. SANCIONES.**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**(administrado por Zion Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.

---

## Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.