AUDITORÍA & CONSULTORÍA

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CON EL DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Av. Joaquín Orrantia SG-1 y Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building, Torre B, Piso 6, Oficina 634
Teléfonos: +593 4 263 8019 +593 4 263 8022
Guayaquil - Ecuador
E-mail: dmartinez@acman.com.ec

AUDITORÍA & CONSULTORÍA

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO:

PARTE I ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

PARTE II OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso	-	Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano

Av. Joaquín Orrantia SG-1 y Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building, Torre B, Piso 6, Oficina 634 | Teléfonos: +593 4 263 8019 +593 4 263 8022 Guayaquil - Ecuador | E-mail: dmartinez@acman.com.ec

AUDITORÍA & CONSULTORÍA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al representante legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 29 de mayo del 2017

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano** al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 de nuestro informe. Somos independientes del **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de la auditoría

4. Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existen otras cuestiones claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

5. La Administración del **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

Av. Joaquín Orrantia SG-1 y Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building, Torre B, Piso 6, Oficina 634 | Teléfonos: +593 4 263 8019 +593 4 263 8022 Guayaquil - Ecuador | E-mail: dmartinez@acman.com.ec

AUDITORÍA & CONSULTORÍA

Al representante legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 29 de mayo del 2017

6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad del Fideicomiso, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

7. Los responsables de la Administración, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Vigerano**.

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

8. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno aplicado por la Administración del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

7

Acman Cía. Ltda.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472
Miembro Independiente de
Kudos International Network

Daniel Martínez Pilay
Representante Legal
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	6	15,274
Total activo corriente		**15,274**
Activo no corriente		
Inventarios en construcción	7	4,328,040
Total activo no corriente		**4,328,040**
Total activos		**4,343,314**
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores		631
Impuestos por pagar		37
Total pasivos corrientes, y total pasivos		**668**
Patrimonio	9	4,342,646
Total pasivos y patrimonio		**4,343,314**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
DICIEMBRE 31, 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2016
Gastos operacionales		
Gastos administrativos	11	(18)
Pérdida neta y resultado integral del año		**(18)**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aportes Constituyentes	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2015	-	-	-
Aporte, terreno y efectivo (Véase Nota 9)	4,342,664	-	4,342,664
Pérdida neta, y resultado integral del año	-	(18)	(18)
Saldos a diciembre 31, 2016	**4,342,664**	**(18)**	**4,342,646**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		(18)
Cambios netos en activos y pasivos		
Inventario		(650)
Cuentas por pagar proveedores		631
Impuestos por pagar		37
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportes del Constituyente		15,274
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		15,274
Aumento neto en efectivo		15,274
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	**6**	**15,274**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano, fue constituido mediante escritura pública el 30 de noviembre del 2016 por Vigerano S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiario, y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A..

El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto Torre Baró, con el dinero o recursos aportados por El Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.

1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso, es un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos del Constituyente, de la Fiduciaria, del Beneficiario, de los Promitentes Compradores y/o Compradores, o de terceros en general, y está conformado por la transferencia en efectivo por parte del Constituyente Vigerano S.A., de la cantidad de US$15.273 y un lote de terreno de 36.523,73 m2 valorado en US$4.327.390, identificado como la manzana 870 (Macrolote K – Quinta Etapa) de la Urbanización Terra Nostra, en el Cantón Guayaquil provincia del Guayas.

1.3 Reforma al contrato de constitución

Con fecha 20 de marzo del 2017 se efectúa Reforma al Contrato de Constitución (Ver Nota 10)

1.4 Instrucciones fiduciarias

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias.

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:
    - Los Recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil;
    - Todos los activos que generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto;
    - El Inmueble una vez que haya sido transferido a favor del Fideicomiso, por la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón

respectivo. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arquitecto Cbr. Carlos Javier Montenegro. Adicionalmente, se considerarán aportes las obras ejecutadas en el terreno tales como relleno, obras complementarias de acceso, edificaciones en áreas comunes, entre otros, mismas que constan inmersas dentro del lote de terreno aportado al presente Fideicomiso; y,

- Registrar los anticipos otorgados por los Promitentes Compradores según hayan sido entregados al promotor previo a la instrumentación del presente Fideicomiso de conformidad al detalle de Promitentes Compradores entregado por el Constituyente, el cual consta como anexo a la presente escritura.

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las Instituciones Financiera públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financiera públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+;

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las Instituciones Financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantenga dichas inversiones deberá ser de A;

- Suscribir con las personas que sean designadas por la Junta del Fideicomiso los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso;

- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:

  - Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;

(Véase página siguiente)

- Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,

- Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado la Junta del Fideicomiso;

- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa, dineros que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto o la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en numerales precedentes;

- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir la Junta del Fideicomiso;

- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

  - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso;

  - El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la Junta del Fideicomiso;

  - El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan;

  - El pago de los honorarios de la Fiduciaria;

- El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos. Así mismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financiera al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor;

- Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, o de sus respectivas etapas, de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por la Junta del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:

  i) Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquiera de sus etapas o fases, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido la condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de los crédito;

  ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus etapas; si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyentes por los antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto inmobiliario o de la etapa respectiva, cuando se haya certificado el Punto de Equilibrio; y,

  iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus etapas o fases; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto o de sus etapas, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del Proyecto o de las etapas respectivas; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.

- Para la realización de los egresos antes mencionados, se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de la Junta del Fideicomiso;

- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/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 planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente;

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

- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquiera de sus etapas, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento:

    - En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de alguna de sus etapas, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del Constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, podrá:

        i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio;

        ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero o bienes equivalentes, transferidos por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en uno de los puntos de las presentes instrucciones. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio; y,

        iii) Restituir el inmueble al Constituyente Propietario o del (de los) Cesionarios (s) de sus derechos como beneficiario. Los costos, gastos

honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente Propietario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar;

- En caso de que la Junta del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto o de cualquiera de sus etapas, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondiente a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente lo recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe de Fiscalizador y aprobación de la Junta del Fideicomiso; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes y/o del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción;

- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar; siempre y cuando se haya obtenido la respectiva declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, o la singularización o partición del bien inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente; y, a través del Constructor y con presencia del Fiscalizador y del Gerente de Proyecto. Hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) Constructor (es) asumirá (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso, por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo Mil novecientos treinta y siete (1937), numeral tres (3) del Código Civil;

- Transferir a título de Fideicomiso mercantil, a favor del Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo; así como los beneficios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando:

- Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto;

- Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con Promitentes Compradores y/o Compradores y con el Acreedor; Y,

- Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por el Constituyente y/o Beneficiario, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para la devolución de aportes o entrega de beneficios, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o Beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, a prorrata de su participación en el Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte de la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas.

- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por la Junta del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble o de los bienes individualizados construidos dentro del Proyecto;

- Previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijados por ésta; contraer créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar los Créditos, conforme a las instrucciones que sean dictadas por la Junta del Fideicomiso, que sean aceptadas por parte del Acreedor. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción de las Junta del Fideicomiso, que cuente con la previa autorización del Acreedor;

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato de constitución;

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento; y,

- Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado por el Constituyente en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de éste o del Fideicomiso.

Durante el periodo 2016 la administración del Fideicomiso ha dado cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Fiduciaria, con fecha 12 de mayo del 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

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 requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

(Véase página siguiente)

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de sus recursos aportados al Fideicomiso y que estos a su vez sean invertidos en la construcción del Proyecto, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros “NIIF 9” con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administración del fideicomiso se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las siguientes:

(Véase página siguiente)

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016: Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1 de enero del 2017 al 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12 - Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración del fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Al 31 de diciembre del 2016, el Fideicomiso no cuenta con depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: (i) Activos a valor razonable con cambios en resultados, (ii) Préstamos y cuentas por cobrar, (iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y (iv) Activos financieros disponible para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de "Otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantuvo activos financieros. En los pasivos financieros únicamente mantuvo "Otros pasivos financieros". A continuación se explica la característica del referido instrumento financiero:

Otros pasivos financieros

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

El Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazo menores de 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El fideicomiso establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales 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.

Al 31 de diciembre del 2016, el Fideicomiso no registra activos financieros, por ende no ha realizado ninguna provisión.

(Véase página siguiente)

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor aportado. Dentro de las construcciones en curso se registran los costos directos como materiales, entre otros e indirectos como costos legales, entre otros.

2.7 Provisiones

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

2.8 Impuesto a las ganancias

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

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

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

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

(Véase página siguiente)

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

Al 31 de diciembre del 2016, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.9 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable del devengo.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros de liquidez, de crédito y de mercado (Riesgo de tasa de interés, tipos de cambio y de precio). El Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

3.2 Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene endeudamiento.

3.3 Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El Fideicomiso al 31 de diciembre del 2016, no registra riesgo crediticio.

3.4 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez al 31 de diciembre del 2016, son los flujos obtenidos provenientes de los aportes del Constituyente.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo, de seguridad y acceso inmediato a recursos. El Fideicomiso durante el 2016, concentro su apalancamiento netamente con capital recibido por el Constituyente.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones. Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	2016	
	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado		
Efectivo	15.274	-
Total activo financiero	15.274	-
Pasivos financieros al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores	631	-
Total pasivos financieros	631	-

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Corresponde al aporte inicial efectuado por el Constituyente del Fideicomiso Vigerano S.A. por US$15.274, el cual es de libre disponibilidad.

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Al 31 de diciembre del 2016, principalmente conformado por el terreno aportado al Fideicomiso por el Constituyente, la compañía Vigerano S.A. por US$4.327.390.

8. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) 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.

Al 31 de diciembre del 2016, el Fideicomiso no determinó un anticipo debido a que el mismo no ha alcanzado el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario.

(b) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2016, la administración del Fideicomiso no determinó diferencias temporarias entre sus bases tributarias, por lo cual no se realizó ningún reconocimiento de impuesto diferido.

(Véase página siguiente)

(c) Otros asuntos

Se esclarece que de conformidad con el artículo 17 del Código Tributario, se entenderá que cuando un Fideicomiso entregue beneficios, directa o indirectamente, a personas naturales residentes en el Ecuador o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, que se han originado en la percepción de dividendos o utilidades de sociedades residentes en el Ecuador, serán considerados como dividendos percibidos por la persona natural y se sujetarán al tratamiento tributario que sobre este tipo de ingresos determine la Ley de Régimen Tributario Interno y este Reglamento.

(d) Reformas tributarias -

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

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

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

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

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

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

- Entre otras reformas sobre deducibilidad con dinero electrónico, y otros.

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

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas y personas naturales con una base imponible superior a US$12.000;

- Contribución Solidaria de agregar 2% al del Impuesto al Valor Agregado (12% al 14%) a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses;

- Contribución Solidaria sobre patrimonios existentes al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país de personas naturales residentes, del 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos; y,

- Otras contribuciones para empleados en relación de dependencia, personas naturales no residentes, patrimonio de Accionistas que son Compañías Extranjeras.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

La administración del Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y los cuales no aplican para el periodo.

9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2016 está conformado por los partes transferidos a título del Fideicomiso: i) aporte en efectivo por US$15.273, ii) aporte de un terreno por US$4.328.040.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Reforma al Contrato de Constitución

Con fecha 20 de marzo del 2017 se efectúa la Escritura Pública de Reforma al Contrato Constitutivo del “Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano”, quien a partir de esa fecha queda inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil como “Fideicomiso Mercantil Vigerano”, en la opinión de la Administración del fideicomiso, dichos cambios no comprende omisiones que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Excepto por lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

PARTE II: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

ANEXO 1 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

ANEXO 2 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.

ANEXO 3 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.

ANEXO 4 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

Abreviaturas usadas:

US$ - Dólares estadounidense
Fiduciaria - Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso - Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano

AUDITORÍA & CONSULTORÍA

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

Al Representante Legal de:

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

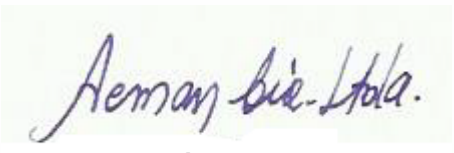
Guayaquil, 29 de mayo del 2017

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano al 31 de diciembre del 2016, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 29 de mayo del 2017, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 4.

2. Nuestra auditoría fue efectuada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 4 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano, es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472
Miembro Independiente de
Kudos International Network

Daniel Martínez Pilay
Representante Legal
Registro Profesional 23.251

ANEXO 1

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Objeto del Fideicomiso: El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto Torre Baró en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por El Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato. Adicionalmente ver Anexo 2.	X		

Preparado por:

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

ANEXO 2

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Instrucciones Fiduciarias:			
• Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:			
○ Los Recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil;	X		
○ Todos los activos que generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto.	X		
○ El Inmueble una vez que haya sido transferido a favor del Fideicomiso, por la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad del Cantón respectivo. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arquitecto Cbr. Carlos Javier Montenegro. Adicionalmente, se considerarán aportes las obras ejecutadas en el terreno tales como relleno, obras complementarias de acceso, edificaciones en áreas comunes, entre otros, mismas que constan inmersas dentro del lote de terreno aportado al presente Fideicomiso;	X		
○ Registrar los anticipos otorgados por los promitentes compradores según hayan sido entregados al promotor previo a la instrumentación del presente fideicomiso de conformidad al detalle de promitentes			X

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
compradores entregado por el Constituyente, el cual consta como anexo a la presente escritura.			
• Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financiera públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financiera públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+;			X
• Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financiera, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantenga dichas inversiones deberá ser de A;			X
• Suscribir con las personas que sean designadas por la Junta del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso;			X
• Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:			X
o Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
○ Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación;			X
○ Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador;			X
• En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado la Junta del Fideicomiso;			X
• Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa, recueros que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto o la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en numerales precedentes;			X
• Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir la Junta del Fideicomiso;			X
• Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:			

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
○ El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso;	X		
○ El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la Junta del Fideicomiso;			X
○ El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan;			X
○ El pago de los honorarios de la Fiduciaria.	X		
○ El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los Créditos. Así mismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financiera al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor;			X
○ Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, o de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por la Junta del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:			X
i) Se podrá realizar los egresos que correspondan a las Obras Preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquiera de sus etapas o fases, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido la condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de los crédito.			X
ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
etapas; si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyentes por los antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto inmobiliario o de la etapa respectiva, cuando se haya certificado el Punto de Equilibrio.			
iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus etapas o fases; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto o de sus etapas, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del Proyecto o de las etapas respectivas; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto;			X
• Para la realización de los egresos antes mencionados; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de la Junta del Fideicomiso;			X
• Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto			X

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.			
• Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan;			X
• Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquiera de sus etapas, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento;			X
○ En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de alguna de sus etapas, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos del Constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, podrá:			X
i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio.			X
ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero o bines equivalentes, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en uno de los puntos de las presentes instrucciones. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del			X

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio.			
iii) Restituir el Inmueble al Constituyente Propietario o del (de los) cesionarios(s) de sus derechos como beneficiario. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente Propietario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar;			X
○ En caso de que la Junta del Fideicomiso, certifique y apruebe que Si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto o de cualquiera de sus etapas, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondiente a las Obras de Construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente lo recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso;			X
• Previo informe de Fiscalizador y aprobación de la Junta del Fideicomiso; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el(las) acta(s) de entrega recepción provisional y el(las) acta(s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes y/o del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción;			X
• Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar; siempre y cuando se haya obtenido la respectiva declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, o la singularización o partición del bien inmueble, debidamente inscrita en el			X

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente; y, a través del Constructor y con presencia del Fiscalizador y del Gerente de Proyecto. Hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) Constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo Mil novecientos treinta y siete (1937), numeral tres (3) del Código Civil;			
• Transferir a título de Fideicomiso mercantil, a favor del Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo; así como los beneficios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando:			X
○ Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y,			X
○ Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con Promitentes Compradores y/o Compradores y con el Acreedor; y,			X
○ Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por el Constituyente y/o Beneficiario, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para la devolución de aportes o entrega de beneficios, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o Beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, a prorrata de su participación en el Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte de la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas;			
• Conforme a las instrucciones que sean impartidas por la Junta del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble o de los bienes individualizados construidos dentro del Proyecto.			X
• Previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijados por ésta; contraer Créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar los Créditos, conforme a las instrucciones que sean dictadas por la Junta del Fideicomiso, que sean aceptadas por parte del Acreedor. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción de las Junta del Fideicomiso, que cuente con la previa autorización del Acreedor;			X
• Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación,			X

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
que constan estipuladas en el contrato de constitución;			
• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento;	X		
• Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado por el Constituyente en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de éste o del Fideicomiso.	X		

Preparado por:

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

ANEXO 3

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

El informe, de fecha 29 de mayo del 2017, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2016, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

ANEXO 4

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO INTEGRAL VIGERANO

REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado, se mencionan los hechos relevantes del año 2016.

Preparado por:

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Eco. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General