

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomisos S.A.)**

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

**CONTENIDO:**

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

## Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa (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 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 de Administración de Flujos Villa Hermosa (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como 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 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Adicionalmente, debido a que el objeto del Fideicomiso es la administración de los recursos a riesgo y beneficio del Constituyente, no genera ingresos y gastos, por tanto, no prepara el estado de resultados integrales.

## **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 12 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; y, iii) 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 del Fideicomiso 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 más 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 de Administración de Flujos Villa Hermosa (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 28 de abril de 2016.

## Restricción de uso y distribución

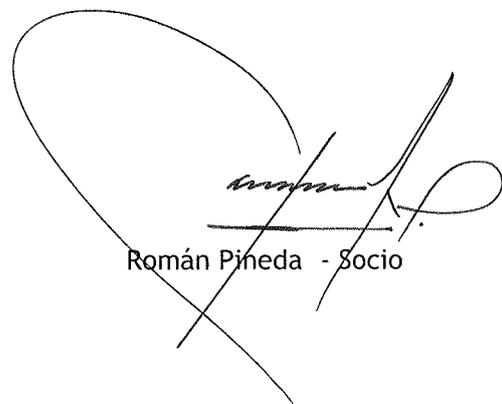
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

## Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución 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.

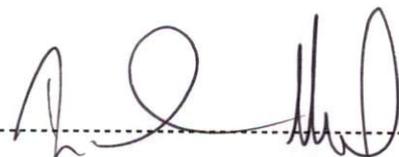
*BDO FIDUCIARIA S.A.*

Marzo 31, 2017  
RNAE No.193  
Guayaquil, Ecuador

  
Román Pineda - Socio

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO 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	308,195	1,399,408
Cuentas por cobrar	8	804,807	829
<b>Total activos</b>		<b>1,113,002</b>	<b>1,400,237</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar	9	1,110,002	1,398,237
<b>Total pasivos</b>		<b>1,110,002</b>	<b>1,398,237</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aporte patrimonial	11	3,000	2,000
<b>Total pasivos y patrimonio neto</b>		<b>1,113,002</b>	<b>1,400,237</b>

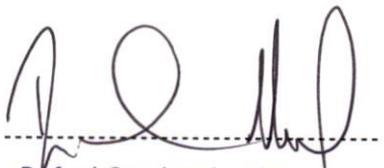
  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Gerente General

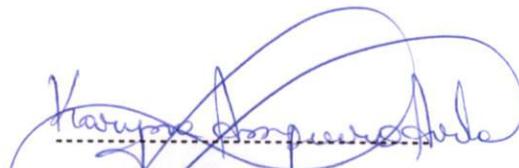
  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero  
 Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO S.A.)**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**(Expresados en U.S. dólares)**

	Aporte patrimonial
Saldo al 31 de diciembre de 2014	-
Aporte patrimonial	2,000
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2,000
Aumento de aporte patrimonial	1,000
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3,000

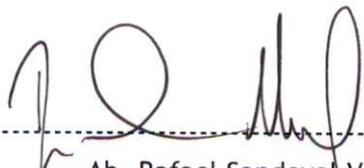
  
 -----  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Gerente General

  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero  
 Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO S.A.)**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**(Expresadas en U.S. dólares)**

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(803,978)	(829)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(288,235)	1,398,237
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>(1,092,213)</b>	<b>1,397,408</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:</b>		
Aportes del Constituyente	1,000	2,000
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>1,000</b>	<b>2,000</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(1,091,213)	1,397,408
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,399,408	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>308,195</b>	<b>1,399,408</b>

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

  
 -----  
 Ec. Karyna Ampuero  
 Contadora General

Ver políticas contables y  
notas a los estados financieros

# FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS VILLA HERMOSA (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomiso 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 de Administración de Flujos Villa Hermosa.
- **RUC de la entidad.**  
0992946091001
- **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 de Administración de Flujos.
- **País de incorporación de la entidad.**  
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

El Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Villa Hermosa (en adelante “el Fideicomiso”), fue constituido por la compañía Centridagsa S.A., mediante escritura pública emitida el 6 de noviembre del 2015. El Fideicomiso es administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Mediante Resolución No. 2015.G.19.000618 El Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil.

- **Objetivo del fideicomiso.**

El objeto del presente fideicomiso es la administración de flujos provenientes de los créditos que serán otorgados por la Corporación Financiera Nacional al Constituyente para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, así como recursos provenientes de las promesas de compraventa. El primer desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de al menos doscientos veinte unidades habitacionales, las mismas que se ejecutaran en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independientes entre sí. El segundo desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de al menos doscientos veinte unidades habitacionales, las mismas que se ejecutaran en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independientes entre sí. El tercer y

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

cuarto desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de 220 villas en la urbanización Villa Hermosa Etapa 1A “La Merceda”, la mismas que debe haberse ejecutado en el tiempo establecido en el flujo del proyecto (en un plazo no mayor a noventa días contados a partir del cuarto desembolso).

- **Constituyentes y/o Beneficiarios:**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
CENTRIDAGSA S.A.	100%	3,000
	100%	3,000

- **Patrimonio autónomo:**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por los demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

- **Instrucciones a la Fiduciaria.**

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- a. Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso:
  - I. Los recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento realizados en los numerales Cinco. Uno, Cinco. Dos y Cinco. Tres de la cláusula Quinta del contrato.
  - II. Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten en el futuro al Fideicomiso por parte del Constituyente.
- b. Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del acreedor.

- c. Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Constituyente, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsa de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el constituyente, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del acreedor.
- d. En relación a los flujos provenientes de los Créditos, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:
  - i. Recibir los recursos que sean desembolsados por parte del acreedor a favor del Constituyente, en virtud de los créditos otorgados a su favor.
  - ii. Administrar los recursos 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.
    - 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 el Constituyente y/o el Acreedor.
    - 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 el Constituyente y/o el Acreedor.
    - 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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
  - El pago de los costos directos o indirectos del proyecto, o de sus respectivas etapas de conformidad al presupuesto que haya sido entregado por el Constituyente al Acreedor y la Fiduciaria. Para la realización de dichos egreso se deberá corito con el previo requerimiento del constructor, que cuente con el visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador.
  - El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos, conforme a las instrucciones recibidas del acreedor, de no existir recursos en el patrimonio autónomo para el pago de los gastos referidos anteriormente será el Constituyente quien deberá proveerlos, sin que la Fiduciaria esté obligada a proveer cantidad de dinero alguna de sus propios recursos.
- e. En relación a los flujos provenientes de los promitentes compradores, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:
- (i) Recibir de los constituyentes copias de las promesas de compraventa y/o compraventas que hayan sido celebradas con los promitentes compradores que hayan sido celebradas con los promitentes compradores y/o compradores, así como las cesiones de derechos, reformas, resciliaciones, terminación y demás convenios accesorios a las promesas de compraventa, que hayan sido celebradas por el Constituyente, contando con la aceptación previa del acreedor y la Fiduciaria.
  - (ii) Requerir en caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; que el Constituyente proceda a dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o aquellas que realice gestión de cobranza judicial, arbitral o extrajudicial a los promitentes compradores según lo que sea más conveniente para el financiamiento del proyecto y el pago de los créditos.
  - (iii) Recibir los flujos provenientes de los pagos realizados por los promitentes compradores y/o compradores, de acuerdo a los plazos y montos establecidos en las promesas de compraventa y/o compraventas.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

- (iv) Administrar los recursos y destinarlos a al pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos al acreedor salvo que éste autorice que un porcentaje de dichos recursos sean destinados o los pagos referidos en los numerales (i) al (v) del numeral Ocho Cuatro. Dos (8.4.2) del contrato.
- (v) Verificar a través del gerente de proyecto y del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor, 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 dudo, respecto de lo utilización de tales fondos, toles circunstancias serán puestas o consideración del acreedor para que se resuelva lo conveniente.
- (vi) Verificar o través de informes presentados por el gerente del proyecto y del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto, 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 al acreedor para que tome las medidas que correspondan.
- (vii) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación que constan en el contrato.
- (viii) 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.

- **Obligaciones de la Fiduciaria.**

La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:

- a) Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros señalados por el Constituyente.
- b) Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el presente contrato.
- c) Mantener los bienes del Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- 
- d) Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre.
  - e) Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes.
  - f) Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión a disposición del Constituyente y Beneficiario.
  - g) Remitir a los órganos de Control la información relacionada al Fideicomiso, que estas entidades soliciten para efectos de control.
  - h) Rendir cuentas al Constituyente y al Acreedor, incluyendo los estados de situación financiera del Fideicomiso, con periodicidad mensual, en los términos constantes en la ley de Mercados de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, sus reglamentos y más normas vigentes.
  - i) Adoptar e implementar sistemas de control interno que contribuyan adecuadamente a administrar los riesgos asociados al presente negocio fiduciario. Para tal efecto la Fiduciaria deberá realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo al Constituyente y al acreedor, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.
- **Derechos de la Fiduciaria.**
    - Percibir y exigir los honorarios señalados en el contrato, quedando facultada a debitar el monto de los recursos del patrimonio del Fideicomiso, las sumas necesarias para el pago de sus honorarios.
    - Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra, etc., vinculado al Proyecto.
    - Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias y para defender el Fideicomiso de cualquier acto que pueda causar daño al Proyecto o al propio Fideicomiso.

Durante el año 2016, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se ha presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**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.

**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 Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada 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.

# FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS VILLA HERMOSA (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A.)

## Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

---

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, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

### 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 valorización 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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

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

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

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

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Información a revelar	Iniciativa 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 Mantenedidos 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 DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
<b>Revisiones post-implementación</b>	
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 genera 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 DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**4.7. Cuentas por cobrar.**

Las cuentas por cobrar corresponden a los valores transferidos al constituyente de acuerdo al objeto del Fideicomiso. Estas cuentas son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

**4.8. Cuentas por pagar proveedores.**

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como anticipos recibidos de los promitentes compradores por el proyecto inmobiliario en ejecución.

**4.9. Impuestos.**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos; sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

**4.10. Patrimonio del fideicomiso.**

Corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes.

**4.11. 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.

**4.12. Estados de resultados.**

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto la administración de recursos dinerarios para cubrir las obligaciones del Constituyente y en razón de que el Fideicomiso no genera ingresos y los costos y gastos de operación son asumidos por el Constituyente, la Administración del Fideicomiso no prepara el Estado de Resultados Integrales.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**4.13. 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.

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:

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas por pagar constituyente	-	46,646
Anticipos de clientes	-	1,063,356
	-	<u>1,110,002</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar constituyente		1,393,591
Anticipos de clientes		4,646
		<u>1,398,237</u>

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	1,110,002	1,398,237
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(308,195)	(43,014)
Total deuda neta	<u>822,807</u>	<u>1,399,408</u>
Total patrimonio neto	<u>3,000</u>	<u>2,000</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>267</u>	<u>678</u>

**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 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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado por ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso 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 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.

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

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 de la Administradora 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.

---

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso 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
Bancos	(1)	287,195	43,014
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(2)	21,000	1,356,394
		308,195	1,399,408

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.
- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a certificado de depósito a plazo al 5.75% y 5.50% anual con vencimiento en marzo de 2017 y enero de 2016, respectivamente.

**8. CUENTAS POR COBRAR.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Centridagsa:</u>			
Centridagsa - Promesas de Compraventa	(1)	460,000	
<u>Otras:</u>			
Centridagsa - CFN	(2)	311,974	-
Gastos incurridos por el Fideicomiso		31,803	-
Intereses por cobrar		1,030	829
		804,807	829

- (1) Corresponde a valores pendientes de cobrar a Centridagsa S.A. por los importes recibidos de los promitentes compradores.
- (2) Corresponde a los importes de las primeras cuotas de pago de intereses de febrero, mayo, agosto y noviembre de 2016 del préstamo otorgado por la CFN al Constituyente y aportado al Fideicomiso por US\$4,600,000 en noviembre de 2015.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**9. CUENTAS POR PAGAR.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos de clientes	(1)	1,063,356	4,646
Cuenta por pagar al Constituyente	(2)	46,646	1,393,591
		<u>1,110,002</u>	<u>1,398,237</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a los valores recibidos de los promitentes compradores por el proyecto inmobiliario en ejecución.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente al saldo por rendimientos obtenidos de las inversiones en certificados de depósitos. Al 31 de diciembre de 2015, corresponde al saldo por transferir del préstamo otorgado por CFN al Constituyente y aportado al Fideicomiso.

**10. IMPUESTOS.**

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias desde su constitución.

**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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

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.

**Otros asuntos**

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el “Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal”, mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

**11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por aportes en efectivo efectuados por Centridagsa S.A.

**12. CATEGORÍAS 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><u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u></b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	308,195	308,195	1,399,408	1,399,408
Cuentas por cobrar	804,807	804,807	829	829
<b>Total activos financieros</b>	<b>1,113,002</b>	<b>1,113,002</b>	<b>1,400,237</b>	<b>1,400,237</b>
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u></b>				
Cuentas por pagar	1,110,002	1,110,002	1,398,237	1,398,237
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>1,110,002</b>	<b>1,110,002</b>	<b>1,398,237</b>	<b>1,398,237</b>
 <b>Instrumentos financieros, netos</b>	 <b>3,000</b>	 <b>3,000</b>	 <b>2,000</b>	 <b>2,000</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).

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS  
VILLA HERMOSA  
(administrado ZION Administradora de Fondos y  
Fideicomiso S.A.)**

**Notas a los Estados Financieros**

**(Expresadas en U.S. dólares)**

---

**13. 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, 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.

**14. 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.

**15. 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 responsables 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.