

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA
HERMOSA**

ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 6 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
Fideicomiso	-	Fideicomiso De Administración De Flujos Villa Hermosa

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 28 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso De Administración De Flujos Villa Hermosa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 6 de noviembre y el 31 de diciembre del 2015, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y 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 Administradora, 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 de la entidad. 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.

Al Representante Legal de:
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso De Administración De Flujos Villa Hermosa, al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 6 de noviembre y el 31 de diciembre del 2015, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

MOORE STEPHENS

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



Fernando Castellanos
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

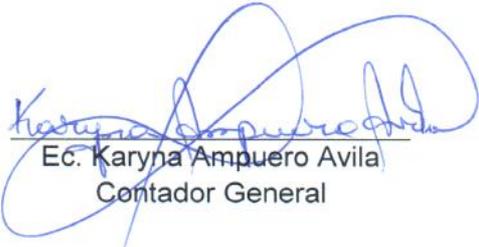
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.399.408
Cuentas por cobrar		829
Total activos corrientes		<u>1.400.237</u>
Total del activo		<u>1.400.237</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	7	<u>1.398.237</u>
Total pasivos corrientes		<u>1.398.237</u>
Total pasivos		<u>1.398.237</u>
Patrimonio	9	2.000
Total del pasivo y patrimonio		<u>1.400.237</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE
EL 6 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte <u>Patrimonial</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>2.000</u>

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



Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General



Ed. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 6 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Aporte inicial de constituyente		2.000
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar		(829)
Cuentas por pagar		1.398.237
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>1.399.408</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.399.408
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del período	6	<u>1.399.408</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ed. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa fue constituido mediante escritura pública el 6 de noviembre del 2015 por la Compañía Centridagsa S.A. en calidad como Constituyente; administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El objeto del presente fideicomiso es la administración de flujos provenientes de los créditos que será otorgado 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 cuarto desembolso otorgado por la corporación financiera nacional está destinado exclusivamente a la construcción las mismas que deben 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) cada noventa días contados a partir del cuarta desembolso) cada independientes entre sí.

1.2. Instrucciones 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:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso.
 - Los recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento, transfiere el constituyente a la suscripción del presente instrumento realizados en los numerales Cinco.Uno.Cinco.Dos y Cinco.Tres de la cláusula Quinta de este contrato.
 - 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.
- 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 determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

- 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, Bolsas 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.
- En relación a los flujos provenientes de los Créditos, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:
 - Recibir los recursos que sean desembolsados por parte del acreedor a favor del Constituyente, en virtud de los créditos otorgados a su favor.
 - Administrar los recursos y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
 - I. El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente.
 - II. 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.
 - III. 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.
 - IV. 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.
 - V. El pago de los honorarios de la Fiduciaria
 - VI. 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.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- VII. 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.
- En relación a los compradores, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:
 - Recibir del constituyente copias de las promesas de compraventa y/o compraventas que hayan sido celebradas con los promitentes compradores y/o compradores, así como las cesiones de derecho, reformas, resciliaciones, terminación y demás convenios accesorios a las promesas de compraventa, que hayan sido celebrados por el constituyente, contando con la aceptación previa del acreedor y la fiduciaria.
 - Requerir en caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa 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.
 - 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 compra venta y/o compraventas.
 - 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) de esto cláusula.
 - 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.
 - 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 cronograma de obra o en coso de que el

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

presupuesto no esté siendo cumplido, lo Fiduciaria informará sobre estos aspectos al acreedor poro que tome las medidas que correspondan

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación que constan en este contrato.
- 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.

Durante el año 2015, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 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 de 2015 han sido 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 del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso 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 por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 6 de noviembre del 2015, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

desde el 1 de enero del 2016; 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.

2.3 Moneda funcional y moneda 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 del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "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 2015, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar y cuentas por pagar. 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 pagar 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 a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:

(b) Correspondían a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se medían al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocían en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "ingresos financieros" cuando se ha establecido el derecho de la Administradora a percibir su pago.

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar: Corresponde a los valores recibidos de parte de la CFN por el préstamo obtenido a nombre del Constituyente que surgen para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.3 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente para la construcción del Fideicomiso.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

a) *Riesgos de mercado*

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos se mantiene en una cuenta corriente mantenida en el Banco Central del Ecuador, la cual se encuentra plenamente asegurada al ser una institución pública.

c) *Riesgo de liquidez*

El Fideicomiso ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, adicionalmente que se encuentra respaldado por los flujos que pudiese aportar el Constituyente, por lo cual no mantiene riesgo de liquidez en ningún momento.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

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 2015, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	<u>2015</u>
Activos financieros medidos al costo	
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	1.399.408
Total activos financieros	<u>1.399.408</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por pagar (Nota 9)	1.393.591
Total pasivos financieros	<u>1.393.591</u>

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 2015, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>
Banco Bolivariano C.A.	43.014
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (1)	1.356.394
	<u>1.399.408</u>

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a una inversión en certificado de depósito a plazo mantenido en el Banco Bolivariano C.A. por US\$1.356.394 la cual genera una tasa de interés del 5.50%, con vencimiento el 28 de enero del 2016.

7. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2015</u>
Cuenta por pagar constituyente (1)	1.393.591
Anticipos de clientes	<u>4.646</u>
	<u><u>1.398.237</u></u>

- (1) Corresponde al saldo que el fideicomiso mantiene por transferir a Centridagsa S.A. por concepto del préstamo otorgado por la CFN

8. SITUACIÓN FISCAL

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

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.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.
- 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.

9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por el aporte efectuado por Centridagsa S.A. de US\$2.000.

FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.