

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2017 Y 2016**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**



# FIDEICOMISO DE AMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA

## ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 23 de abril de 2018

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

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

### Cuestiones claves de auditoría

4. El Fideicomiso tiene por objeto la administración de flujos provenientes de créditos, así como de las promesas de compraventa para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias.



+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634



AUDITORÍA & CONSULTORÍA

Al Representante Legal de:

## ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de abril de 2018

### Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. La Administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administradora del Fideicomiso es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**

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

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

  
Acman Cía. Ltda.  
SC-RNAE-2 No. 472

  
Daniel Martínez P.  
Socio  
Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

[dmartinez@acman.com.ec](mailto:dmartinez@acman.com.ec)

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634

[www.acman.com.ec](http://www.acman.com.ec)



**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

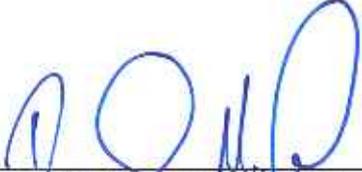
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	23,262	287,195
Inversiones a valor razonable	7	-	21,000
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	8	1,608,449	804,807
<b>Total activos</b>		<b>1,631,711</b>	<b>1,113,002</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivosno corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	1,628,711	1,110,002
<b>Total pasivos</b>		<b>1,628,711</b>	<b>1,110,002</b>
Patrimonio		3,000	3,000
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1,631,711</b>	<b>1,113,002</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso de Administración de Flujos  
 Villa Hermosa

  
 Ec. Karina Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso de Administración de Flujos  
 Villa Hermosa

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 207 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		(803,642)	(803,978)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		518,709	(287,235)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		(284,933)	(1,091,213)
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Inversiones		21,000	(21,000)
Efectivo neto provisto por (utilizado) en actividades de operación		21,000	(21,000)
Disminución neto en efectivo		(263,933)	(1,112,213)
Efectivo y equivalente al efectivo, al comienzo del año		287,195	1,399,408
<b>Efectivo y equivalente al efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>23,262</b>	<b>287,195</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso de Administración de Flujos**  
**Villa Hermosa**

  
 \_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso de Administración de Flujos**  
**Villa Hermosa**

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1. INFORMACIÓN 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 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2015.G.19.000618. Su Constituyente y Beneficiario es Compañía Centridagsa S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto 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 ejecutarán en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independiente 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 ejecutarán 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 de 220 villas en la urbanización Villa Hermosa Etapa 1ª "La Merceda", la misma que debe haberse ejecutado en el tiempo establecido en el flujo del proyecto (en un plazo mayor a noventa días constados a partir del cuarto desembolso).

Para asegurar el fiel cumplimiento del contrato y para responder por obligaciones que contrajere frente a terceros relacionados con la ejecución del mismo, la Fiduciaria entrega a EMAPAG EP la garantía por un monto igual al 5% del valor estimado de los servicios que serán facturados por la Fiduciaria durante el plazo contractual estimado, que fenece el 31 de julio de 2031, la cual podrá ser emitida anualmente y renovada por este mismo plazo.

**1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora del Fideicomiso.

**1.3 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Registrar contablemente como 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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- 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.
  
- 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 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.
  
- 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.
  
- 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:
    - a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente.
  
    - b) 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.
  
    - c) 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.
  
    - d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
  
    - e) 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 dicho egreso se deberá contar 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 DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- f) 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 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.
    - 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, tales 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. 

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- 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.

Durante el año 2017 y 2016, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas con el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores (actual Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

### **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 el Fideicomiso 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 (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial. *fy*

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

**2.4 Efectivo y equivalente al efectivo**

El efectivo y equivalente al efectivo comprende los depósitos a la vista e inversiones bancarias de libre disponibilidad.

**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 con cambio en resultados", "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 Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "activos financieros a valor razonable con cambio en resultados" y "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Representados por inversiones en bancos que fueron adquiridos con la finalidad de adquirir rentabilidad. Un activo es clasificado a valor razonable si este es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los activos financieros son designados a valor razonable si el Fideicomiso administra tales inversiones y toma decisiones de compra y venta con base a sus valores razonables de acuerdo con la administración de riesgo.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por cuentas por cobrar a Clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

(c) Otros pasivos financieros

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

### **Medición posterior**

(a) Activos financieros a valor razonable

Las inversiones mantenidas en bancos, se miden al valor razonable con cambios en resultados en vista que estos documentos están disponibles para la venta en cualquier momento; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Intereses financieros" cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro, y en lo posterior reclasificando a un pasivo.

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

(b) Otros pasivos financieros

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

## **2.5.3 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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**2.6 Impuesto a la renta**

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.

**2.7 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los aportes en efectivo, realizados por el Constituyente.

**2.8 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.

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgos financieros**

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar.

(a) Riesgos de mercado

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 es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y de acuerdo a las operaciones actuales del Fideicomiso, al 31 de diciembre del 2017 no existe riesgos crediticios que exponer.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes al efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	23.262	287.195
Cuentas por cobrar (Nota 8)	1.608.449	804.807
<u>Activo financiero al valor razonable</u>		
Inversiones con cambio en resultados (Nota 7)	-	21.000
<b>Total activos financieros</b>	<u><u>1.631.711</u></u>	<u><u>1.113.002</u></u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar (Nota 9), y total pasivo financiero	<u><u>47.265</u></u>	<u><u>46.646</u></u>

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

**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 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo con la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (a)	23.262	287.195
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (b)	-	21.000
	<u>23.262</u>	<u>308.195</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a los depósitos mantenidos en el Banco Bolivariano S.A., y Banco Pichincha S.A., de libre disponibilidad.

(b) Ver Nota 7.

**7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADO**

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a un certificado de depósitos a plazo de US\$21.000, en el Banco Bolivariano S.A., a una tasa de interés del 5,75% anual con fecha de vencimiento en marzo de 2017.

**8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Centridagsa S.A.		
Promesas de Compraventa (a)	460.000	460.000
Otras		
Centridagsa S.A. - CFN (b)	1.086.388	311.974
Gastos incurridos por el Fideicomiso	62.061	31.803
Intereses por cobrar	-	1.030
	<u>1.608.449</u>	<u>804.807</u>

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (a) Corresponde a valores pendientes de cobrar a Centridagsa S.A., por los valores recibidos de los promitentes compradores.
- (b) Corresponde a los valores recibidos por las primeras cuotas de pago de intereses del préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional al Constituyente y aportado al Fideicomiso por US\$4.600.000 en noviembre de 2015.

**9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos de clientes (a)	1.581.446	1.063.356
Cuentas por pagar Constituyentes (b)	47.265	46.646
	<u>1.628.711</u>	<u>1.110.002</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a valores recibidos de los promitentes compradores por el proyecto inmobiliario en ejecución.
- (b) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente al saldo por rendimientos obtenidos de las inversiones en certificados de depósitos.

**10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	23.262	287.195
Cuentas por cobrar (Nota 8)	1.608.449	804.807
<u>Activo financiero al valor razonable</u>		
Inversiones con cambio en resultados (Nota 7)	-	21.000
<b>Total activos financieros</b>	<u>1.631.711</u>	<u>1.113.002</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar (Nota 9), y total pasivo financiero	<u>47.265</u>	<u>46.646</u>

- (a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, 2016 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador; Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

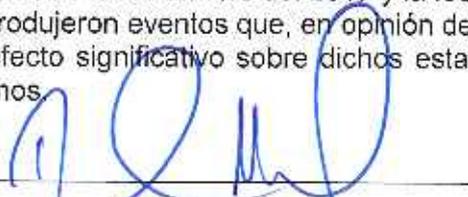
- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

**11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

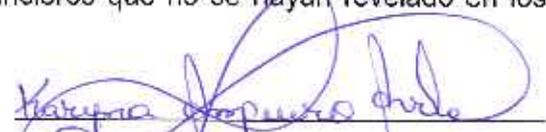
El Patrimonio Autónomo del Fideicomiso corresponde a los aportes en efectivo recibidos del Constituyente Centridagsa S.A., esto serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

**12. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
Representante Legal  
Fideicomiso de Administración de  
Flujos Villa Hermosa



**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
Contadora General  
Fideicomiso de Administración de  
Flujos Villa Hermosa