

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017 Y 2016
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

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 del resultado integral
- Estado 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
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Austria
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, 27 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo 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 MERCANTIL AUSTRIA** al 31 de diciembre de 2017, así como sus 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 9 de **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, 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. Reconocimiento de costos de construcción: siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos del proyecto en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+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



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.
6. En el rubro de inventarios existen US\$3.810.777 (Véase Nota 9) por costos adicionales generados en el momento de la aportación del terreno. Este valor corresponde a 71 contratos de promesas de compraventa sobre los cuales el Fideicomiso ha asumido el compromiso de devolver los recursos o cumplir con la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta en favor de dichos clientes, quienes firmaron estos compromisos con la anterior Promotora.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

7. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, 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.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, 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 al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
9. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**.

+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



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 27 de abril de 2018

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

10. 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.



Roman B. L. L. L.
Acman Cia. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251



FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
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>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	728,478	413,078
Inversiones al costo amortizado	7	-	411,900
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	8	100,103	105,608
Impuestos por cobrar		316	-
Total activos corrientes		828,897	930,586
Activo no corriente			
Inventarios en construcción	9	21,086,347	17,995,018
Propiedades y equipos		5,531	11,615
Activo por impuesto diferido		62,404	-
Total activos no corrientes		21,154,282	18,006,633
Total activos		21,983,179	18,937,219
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	1,011,511	896,708
Impuestos por pagar		3,163	3,823
Total pasivos corrientes		1,014,674	900,531
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	3,688,436	3,262,981
Obligaciones financieras	11	4,000,000	1,500,000
Total pasivo no corriente		7,688,436	4,762,961
Total pasivos		8,703,110	5,663,492
Patrimonio	13	13,280,069	13,273,727
Total pasivos y patrimonio		21,983,179	18,937,219


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Austria


 Ec. Karlyna Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Austria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	14	(35,222)	(46,080)
Gastos de venta		(32,703)	(22,590)
Gastos financieros		(208)	(190)
Otros egresos, e ingresos, neto		12,066	3,759
Utilidad antes de Impuesto a las ganancias		(56,067)	(65,101)
Impuesto diferido	12	18,890	-
Resultado integral del año		(37,177)	(65,101)


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Austria


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Austria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

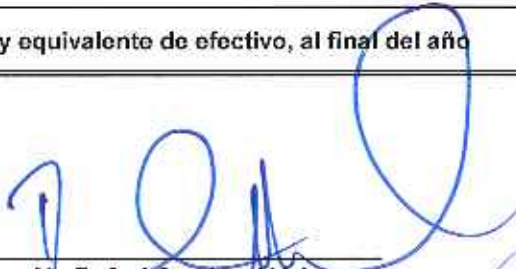
Movimientos	Aporte patromonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2016	12,046,058	(143,471)	11,902,587
Aporte de Constituyentes	1,434,993	-	1,434,993
Ajustes	-	1,248	1,248
Resultado integral del año	-	(65,101)	(65,101)
Saldos a diciembre 31, 2016	13,481,051	(207,324)	13,273,727
Ajuste por impuesto diferido	-	43,519	43,519
Resultado integral del año	-	(37,177)	(37,177)
Saldos a diciembre 31, 2017	13,481,051	(200,982)	13,280,069



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Austria


 Ee. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Austria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(37,177)	(65,101)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Depreciaciones		-	-
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		-	1,587
Inventarios en construcción		-	(2,309,090)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		(13,777)	54,256
Efectivo neto provisto en actividades de operación		(50,954)	(2,318,348)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados		-	(411,900)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		-	(411,900)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyente		-	1,434,993
Obligaciones financieras		2,500,000	1,500,000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		2,500,000	2,934,993
Aumento (Disminución) neta en efectivo		2,449,046	204,745
Efectivo, al comienzo del año		413,078	208,333
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	2,862,124	413,078


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Austria


 Ec. Karina Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Austria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
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 MERCANTIL AUSTRIA fue constituido el 1 de abril del 2015 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No.2015.G.13.001618. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Vantón S.A. y Lighthouse S.A.

El Fideicomiso fue constituido como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar al desarrollo del Proyecto inmobiliario.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario consiste en la construcción de cuatro torres ubicado en la Avenida Juan Tanca Marengo, de las cuales a la fecha de nuestra revisión comprende la construcción de la primera torre que incluye 4 locales comerciales, 100 oficinas, 40 departamentos y 175 parqueos.

1.3 Punto de equilibrio

De acuerdo al Acta de Junta de fideicomiso con fecha 25 de agosto del 2017, se decretó el punto de equilibrio del proyecto.

1.4 Avance de obra

El avance de obra del proyecto es del 42.07% al 31 de diciembre del 2017.

1.5 Aprobación de los estados financieros

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

1.6 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuentas de ahorro y/o corriente en el Banco Pichincha, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de la Junta del Fideicomiso.
- Contratar con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto • Comercializador, al Constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios profesionales que se requieran para la

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

ejecución de servicios en este contrato y lo que instruya la Junta de Fideicomiso. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad de Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.

- Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores en virtud de la promesa de compraventa y compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertido en certificados de depósito a plazo en instituciones financiera ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en títulos valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta de Fideicomiso.
- Suscribir las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
 - Pagar los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
 - Pagar los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.
 - Pagar honorarios de una Compañía de auditoria externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.
 - Pagar los intereses y otros costos y amortización del capital en caso de que el Constituyente Promotor, Beneficiario y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Pagar los honorarios y comisiones de la fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- Pagar los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios, de ahora en adelante, para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto. Estos pagos, serán solicitados por la Gerente del Proyecto Inmobiliario, los días 15, una vez que la Fiduciaria, informe de los saldos en cuenta, a través de requerimientos, cuyos cheques deberán estar listos en un plazo no mayor a dos semanas, prorrogables por un plazo similar por causas justificadas.
- Pagar los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas, etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

Durante el año 2017 y 2016, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

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 la NIIF vigente 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 del 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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):

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

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, 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 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 Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en la categoría "Activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", 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 a través de ganancias y pérdidas

Representados por cuentas por inversiones en Instituciones Financieras. 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) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera como cuentas por pagar a proveedores y obligaciones financieras. 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 ganancias y pérdidas" 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 con cambio en resultados

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al valor razonable con cambios en resultados.

(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.

2.6 Inventarios en construcción

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

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo al a NIC 23.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.7 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. 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.

2.8 Impuesto a la renta

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.



FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realizar el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: 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, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, 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.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	728.478	-	413.078	-
<u>Activos financieros al valor razonable</u>				
Inversiones al valor razonable con cambio en resultados	-	-	411.900	-
Total activo financiero	728.478	-	824.978	-
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedoras	275.925	-	560.208	-
Obligaciones financieras	-	4.000.000	-	1.500.000
Total pasivos financieros	275.925	4.000.000	560.208	1.500.000

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, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>728.478</u>	<u>413.078</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A. y Banco Pacifico S.A.

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIO EN RESULTADOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a una inversión mantenida en el Banco Pacifico S.A. por US\$411.900, con una tasa de rendimiento del 4.57% y vencimiento enero del 2017.

8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fondo Rotativo (a)	100.078	100.078
Otros	25	5.530
	<u>100.103</u>	<u>105.608</u>

(a) Corresponde a cheques entregados por anticipos a Etinar S.A. de acuerdo a lo establecido en el contrato de construcción.

9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno (a)	10.066.352	10.066.347
Costo adicional por adquisición del terreno (b)	3.810.777	3.875.158
<u>Costos directos</u>		
Movimiento de tierra	453.134	451.547
Acabados e ingeniería	274.081	5.774
Estructuras	3.820.898	2.245.386
Instalaciones sanitarias	18.340	16.240

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Costos indirectos</u>		
Honorarios	991.278	574.374
Gastos legales y varios	47.163	33.870
Instalaciones provisionales	31.999	31.999
Gastos generales	734.326	425.361
Depreciación	15.810	9.727
Estudios y diseños	168.570	81.050
Gastos administrativos Etinar	35.048	20.016
Seguros	22.673	22.673
Costos financieros	307.397	41.409
Impuestos, tasas y permisos	288.501	94.077
	<u>21.086.347</u>	<u>17.995.018</u>

- (a) Corresponde a 6 lotes de terrenos del proyecto inmobiliario denominado Ágora XXI, ubicados en la ciudad de Guayaquil de la Parroquia Tarqui.
- (b) Corresponde a costos adicionales generados en el momento de la aportación del terreno. Este valor adicional corresponde a 71 contratos de promesas de compraventa sobre los cuales el Fideicomiso ha asumido el compromiso de devolver los recursos o cumplir con la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta en favor de dichos clientes, quienes firmaron estos compromisos con la anterior promotora.

10. CUENTRAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Promitentes Compradores (a)	3.688.436	3.262.961
Proveedores	972.963	888.874
Intereses financieros	38.548	7.834
	<u>4.699.947</u>	<u>4.159.669</u>
(-) Porción a largo plazo (a)	(3.688.436)	(3.262.961)
	<u>1.011.511</u>	<u>896.708</u>

- (a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco del Pacifico S.A.</u>		
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento agosto 2019.	1.500.000	1.500.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento enero 2020.	1.500.000	-
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento noviembre 2019.	1.000.000	-
	<u>4.000.000</u>	<u>1.500.000</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido	(18.890)	-

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2017</u>	
Pérdida tributaria	51.805	
Tasa impositiva	25%	
Total impuesto diferido	12.951	
Ajuste por tasa impositiva	5.939	
	<u>18.890</u>	

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida tributaria años anteriores	197.812	197.812
(+)Pérdida tributaria del ejercicio	51.805	-
Total pérdidas tributarias	<u>249.618</u>	<u>197.812</u>
Tasa impositiva	25%	22%
Total activo por impuesto diferido	<u>62.404</u>	<u>43.519</u>

A continuación, un detalle de su movimiento:

(c) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	(56.067)	(65.101)
Más: Gastos no deducibles	4.262	5.601
Base imponible de impuesto a la renta	(51.805)	(59.500)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-

(e) 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, decima 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde por los aportes de terreno efectuado por Lightouse S.A. por US\$10.066.347 y aportes en efectivo efectuados por la Compañía Vantón S.A. por US\$3.414.704.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos y contribuciones	17.575	12.650
Honorarios y servicios prestados	8.946	17.754
Otros	8.701	15.676
	<u>35.222</u>	<u>46.080</u>

15. CONTRATOS

Etinar S.A.

El 20 de abril del 2015 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de construcción, estructuras, albañilerías, impermeabilizaciones, pavimentos, ingenierías y acabados por US\$15.785.185 y mediante adendum del 29 de diciembre del 2016, se modificó el monto del presupuesto de la siguiente manera: costos directos de construcción US\$13.403.818 y gastos de adecuación de áreas comunes por US\$200.000.

De acuerdo al Adendum del contrato de construcción bajo modalidad de administración de obra del 29 de diciembre del 2016, con Etinar S.A. y Vantón S.A. en el cual se aprueba el presupuesto referencial para la construcción es de US\$13.403.818 incluido IVA, que incluye los costos directos de la obra, dicho valor podrá ser ajustado a solicitud de la Constructora, con el visto bueno de la Fiscalización, del Contratante y Gerencia de Proyecto. Adicional el Fideicomiso Mercantil Austria entregará un fondo rotativo, con una periodicidad semanal, por US\$100.000 el cual será única y exclusivamente destinado para gastos y adquisiciones de materiales, y como plazo para reembolsar dichos fondos es de 7 días calendario.

Vantón S.A.

El 15 de abril del 2015 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia del Proyecto por lo que se pagará dentro de los cinco primeros días del semestre siguiente al de la presentación de los servicios a la contratista una cantidad mensual equivalente al 3% del valor de las ventas por concepto de honorario de conformidad con lo establecido en la tabla de pagos. El 20 de julio del 2017 se reformó los honorarios, en

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

el cual se detallan el 3% del valor de las ventas (excepto los canjes realizados; así como, las ventas efectuadas por Plazaconsti S.A.) por concepto de honorarios, que equivale a US\$704.275, de los cuales el Fideicomiso ha cancelado a Vantón 122.320 incluido IVA.

El 15 de abril del 2015 se firmó el contrato correspondiente a Gerencia de Comercialización y el 20 de julio del 2017 se firmó el último adendum de los honorarios, en el cual se especifica una cantidad equivalente al 4% del valor de las ventas (exceptuando canjes y las ventas efectuadas por Plazaconsti S.A.) que equivale a la cantidad de US\$1.051.717 por concepto de honorarios, adicional El Fideicomiso Mercantil Austria pagará el 1.5% del valor total de las ventas mediante la transferencia de dominio por valor equivalente con cualquiera de las unidades inmobiliarias detalladas en el contrato. Para calcular el valor mensual, se tomará en cuenta las ventas ejecutadas o efectuadas en el mes anterior. Este valor será pagado mediante trueque, contra la presentación de la correspondiente factura debidamente aprobada por la Gerencia de Proyecto y del representante de Etinar S.A., en calidad de Constructora del proyecto y de los respectivos soportes de promesas de compraventas de cada cliente.

Ing. Luis Ramos

El 5 de septiembre del 2016 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización por el cual se pagará la suma de US\$1.500 más IVA mensual, el cual será cancelado hasta la suscripción de la correspondiente acta.

Arq. Rafael Velez Calisto Arquitectos Consultores Cia. Ltda.

El 15 de abril del 2016 se firmó el contrato de arquitectura y se estipuló que los honorarios por dirección arquitectónica según el avance de obra. El 15 de diciembre del 2016 se realizó un adendum en el cual se estableció honorarios por US\$561.000 más IVA los cuales serán cancelados de forma mensual descontando la suma de US\$60.000 que el Fideicomiso ya había cancelado con anterioridad.

16. 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 Mercantil Austria


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria