acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

www.acman.com.ec

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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.

acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2019

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 2018, 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 2018, así como el resultado de sus operaciones y 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 nuestro informe. Somos independientes 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 que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899
dmartinez@acman.com.ec
Av. Joaquín Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2019

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.

Otros asuntos

5. 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

6. 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.

7. 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.

8. 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 Orrantia SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2019

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

9. 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 el control interno 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 Administrador son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Acman Cía. Ltda.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	374,100	728,478
Inversiones al costo amortizado	7	651,139	-
Cuentas por cobrar	8	107,625	100,103
Impuestos por cobrar		340	316
Total activos corrientes		**1,133,204**	**828,897**
Activo no corriente			
Inventarios en construcción	9	26,148,454	21,666,923
Propiedades y equipos		1,828	5,531
Activo por impuesto diferido	12	77,577	62,404
Total activos no corrientes		**26,227,859**	**21,734,858**
Total activos		**27,361,063**	**22,563,755**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	11	4,529,788	-
Cuentas por pagar	10	1,268,882	1,011,509
Impuestos por pagar		11,447	3,163
Total pasivos corrientes		**5,810,117**	**1,014,672**
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	6,472,178	4,243,262
Obligaciones financieras	11	1,807,615	4,000,000
Total pasivo no corriente		**8,279,793**	**8,243,262**
Total pasivos		**14,089,910**	**9,257,934**
Patrimonio		13,271,153	13,305,821
Total pasivos y patrimonio		**27,361,063**	**22,563,755**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	13	(43,166)	(35,430)
Gastos de venta		(31,478)	(32,703)
Gastos financieros		-	-
Otros egresos, e ingresos, neto		6,803	12,066
Pérdida antes de Impuesto a las ganancias		(67,841)	(56,067)
Impuesto diferido	12	15,173	18,890
Resultado integral del año		**(52,668)**	**(37,177)**

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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patromonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	13,481,051	(207,324)	13,273,727
Cambio de politica contable (Nota 15)	-	25,752	25,752
Saldos a enero 1, 2017	**13,481,051**	**(181,572)**	**13,299,479**
Ajuste por impuesto diferido	-	43,519	43,519
Resultado integral del año	-	(37,177)	(37,177)
Saldos a diciembre 31, 2017	**13,481,051**	**(175,230)**	**13,305,821**
Ajuste por impuesto diferido	18,000	-	18,000
Resultado integral del año	-	(52,668)	(52,668)
Saldos a diciembre 31, 2018	**13,499,051**	**(227,898)**	**13,271,153**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Avila
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.)

	Notas	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(52,668)	(37,177)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto utilizado en actividades de operación			
Depreciaciones		3,704	6,083
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(7,522)	5,505
Inventarios en construcción		(4,481,531)	(3,091,329)
Cuentas por pagar		2,979,375	520,418
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(1,558,642)	(2,596,500)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados		(651,139)	411,900
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión		(651,139)	411,900
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyentes		18,000	-
Obligaciones financieras		2,337,403	2,500,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		2,355,403	2,500,000
Aumento neta en efectivo		145,622	315,400
Efectivo, al comienzo del año		728,478	413,078
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	**6**	**874,100**	**728,478**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 con el 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 55.67% al 31 de diciembre del 2018.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 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

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 titulas 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.

- 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 adquirientes, 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 especifica la que impida su ejecución.

Durante el año 2018 y 2017, la Administradora del Fideicomiso ha dado cumplimiento a las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITÍCAS 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 2018 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 2018 y 2017 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

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- Enmiendas y mejoras anuales: Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) 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 (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejores sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un gripo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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

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

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

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 y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos locales e inversiones menores a 3 meses, y son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. La compañía mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones en certificados de depósitos, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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 del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros".

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. La información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

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 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 a NIC 23.

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 2018 y 2017, 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.

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 de la Administradora 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, 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 financieras) 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 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 2018 y 2017, 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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	374.100	-	728.478	-
Inversiones a costo amortizado	651.139	-	-	-
Total activo financiero	1.025.239	-	728.478	-
Pasivos financieros al costo amortizado				
Cuentas por pagar proveedores	1.199.378	-	972.961	-
Obligaciones financieras	4.529.788	1.807.615	-	4.000.000
Total pasivos financieros	5.729.166	1.807.615	972.961	4.000.000

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 2018 y 2017, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Composición	2018	2017
Bancos (a)	374,100	728,478
Inversiones a costo amortizado (b)	500,000	-
	874,100	728,478

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A. y Banco del Pacifico S.A., Banco Bolivariano C.A.

(b) Ver Nota 7.

7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO

Composición	2018
Banco Pichincha C.A.	
Certificado de depósito al 4,75% anual y vencimiento enero 2019.	**200,000**
Certificado de depósito al 5,25% anual y vencimiento febrero 2019.	**200,000**
Certificado de depósito al 5,25% anual y vencimiento marzo 2019.	**100,000**
Inversiones menores a 3 meses	**500,000**
Certificado de depósito al 5,25% anual y vencimiento abril 2019.	**151,139**
	651,139

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2018	2017
Fondo Rotativo (a)	100,078	100,078
Intereses por cobrar	5,641	-
Otros	1,906	25
	107,625	100,103

(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

Composición	2018	2017
Terreno (a)	10,066,352	10,066,347
Costo adicional por adquisición del terreno (b)	3,810,777	3,810,777
Costos directos		
Estructuras	4,190,224	3,820,898
Acabados e ingeniería	993,034	274,081
Albañilería	705,791	-
Movimiento de tierra	471,648	453,134
Costos Indirectos		
Honorarios	1,986,996	1,061,334
Costos financieros promitentes compradores (c)	1,008,363	554,824
Gastos generales	904,508	717,663
Costos financieros	751,560	307,397
Impuestos, tasas y permisos	550,180	293,750
Gastos legales y varios	281,313	41,914
Estudios y diseños	217,601	168,570
Comisiones en venta (d)	113,257	25,752
Seguros	45,337	22,673
Instalaciones provisionales	31,999	31,999
Depreciación	19,514	15,810
	25,148,454	21,666,923

(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.

(c) Corresponde al costo financiero implícito del efecto del costo del dinero en el tiempo, de acuerdo con la NIIF 9, el cual es registrado contra cuentas por pagar promitentes compradores.

(d) Corresponde a las comisiones de venta, los cuales, de acuerdo con la NIIF 15, los cuales se costean de forma individual por cada inmueble vendido.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2018	2017
Promitentes Compradores (a)	6.472.178	4.243.262
Proveedores	1.199.378	972.961
Intereses financieros	69.504	38.549
	7.741.060	5.254.771
(-) Porción a largo plazo (a)	(6.472.178)	(4.243.262)
	1.268.882	1.011.509

(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

Composición	2018	2017
Banco del Pacifico S.A.		
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento agosto 2019.	1.137.403	1.500.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento enero 2020.	1.500.000	1.500.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento noviembre 2019.	1.000.000	1.000.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento febrero 2020.	1.200.000	-
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento mayo 2020.	1.500.000	-
	6.337.403	4.000.000
(-) Porción a largo plazo (a)	(1.807.615)	(4.000.000)
	4.529.788	-

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 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

Composición	2018	2017
Impuesto diferido	(15.173)	(18.890)

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

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2018 y 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

	2018	2017
Pérdida tributaria años anteriores	249.618	249.618
Pérdida tributaria del ejercicio	60.692	-
Total pérdidas tributarias	310.310	249.618
Tasa impositiva	25%	25%
Saldo del activo al 31 de diciembre del	77.577	62.404
Saldo del activo al 1 de enero del	62.404	43.514
Ingreso por impuesto diferido	15.173	18.890

A continuación, un detalle de su movimiento:

	2018	2017
Pérdida tributaria años anteriores	310.310	249.618
Tasa impositiva	25%	25%
Total activo por impuesto diferido	77.577	62.404

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(d) 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, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

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

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % 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.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.

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

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

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

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición	2018	2017
Impuestos y contribuciones	23.171	17.575
Honorarios y servicios prestados	6.570	8.946
Gastos generales	13.351	8.821
Suministros y materiales	74	89
	43.166	35.430

14. 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 2017, 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 2017, 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

14. CONTRATOS, CONTINUACIÓN

lo establecido en la tabla de pagos. El 20 de julio del 2018 se reformó los honorarios, en 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 2018 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 2017 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 Vélez Calisto Arquitectos Consultores Cía. Ltda.

El 15 de abril del 2017 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 2017 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 Fidecomiso ya había cancelado con anterioridad.

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15

A continuación, se presentan las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los registros contables al 1 de enero 2017 y 31 de diciembre del 2017, los cuales fueron originadas por cambios de políticas contables.

(Véase página siguiente)

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN

	Estado financiero 1 de enero 2017	Ajustes y/o reclasificaciones	Estado financiero 1 de enero 2017 reestructurado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	413.078	-	413.078
Inversiones al costo amortizado	411.900	-	411.900
Cuentas por cobrar	105.608	-	105.608
Total activos corrientes	**930.586**		**930.586**
Activo no corriente			
Inventarios en construcción (a) y (b)	17.995.018	285.306	18.280.324
Propiedades y equipos	11.615	-	11.615
Total activos no corrientes	**18.006.633**	**285.306**	**18.291.939**
Total activos	**18.937.219**	**285.306**	**19.222.525**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	896.708	-	896.708
Impuestos por pagar	3.823	-	3.823
Total pasivos corrientes	**900.531**	**-**	**900.531**
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar (a)	3.262.961	259.554	3.522.515
Obligaciones financieras	1.500.000	-	1.500.000
Total pasivo no corriente	**4.762.961**	**259.554**	**5.022.515**
Total pasivos	**5.663.492**	**259.554**	**5.923.046**
Patrimonio (b)	13.273.727	25.752	13.299.479
Total pasivos y patrimonio	**18.937.219**	**285.306**	**19.222.525**

a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US$259.554, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.

b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo con la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US$25.752, y con efecto a resultados acumulados.

15. EFECTO POR EL CAMBIO DE LA POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN

	Estado financiero 31 de diciembre 2017	Ajustes y/o reclasificaciones	Estado financiero 31 de diciembre 2017 reestructurado
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	728.478	-	728.478
Cuentas por cobrar	100.103	-	100.103
Impuestos por cobrar	316	-	316
Total activos corrientes	**828.897**	**-**	**828.897**
Activo no corriente			
Inventarios en construcción (a)	21.371.653	295.270	21.666.923
Propiedades y equipos	5.531	-	5.531
Activo por impuesto diferido	62.404	-	62.404
Total activos no corrientes	**21.439.588**	**295.270**	**21.734.858**
Total activos	**22.268.485**	**295.270**	**22.563.755**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar (a)	1.011.509	-	1.011.509
Impuestos por pagar	3.163	-	3.163
Total pasivos corrientes	**1.014.672**	**-**	**1.014.672**
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	3.947.992	295.270	4.243.262
Obligaciones financieras	4.000.000	-	4.000.000
Total pasivo no corriente	**7.947.992**	**295.270**	**8.243.262**
Total pasivos	**8.962.664**	**295.270**	**9.257.934**
Patrimonio	13.305.821	-	13.305.821
Total pasivos y patrimonio	**22.268.485**	**295.270**	**22.563.755**

a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US$295.270, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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