

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE  
EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE  
EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**

**CONTENIDO:**

**ESTADOS FINANCIEROS**

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso de Administración de Flujos Villa Hermosa (En Liquidación)
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, 17 de marzo de 2020

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**, que comprenden el estado de situación financiera por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 25 de junio del 2019, 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 del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)** por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 25 de junio del 2019, de conformidad con las bases contables determinadas en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos.

### 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 del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**, 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. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

### Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias, y proceso de liquidación

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de flujos provenientes de créditos, así como de las promesas de compraventa para iniciar la ejecución de un proyecto inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta y entrega de recursos al Constituyente y debido proceso de liquidación.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

#### **Otros asuntos**

5. Debido a que el objeto del Fideicomiso es administrar el dinero de Terceros, no genera ingresos y gastos, por tanto, no prepara el estado de resultados.
6. Los estados financieros del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**, al 31 de diciembre del 2018 elaborados bajo el principio de negocio o Fideicomiso en marcha, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 12 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.
7. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 7, de los estados financieros adjuntos).

#### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

8. La Administradora del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las bases contables determinadas en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso 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. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**.

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

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

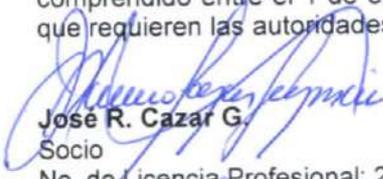
- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

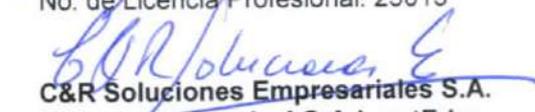
#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)** de ciertas obligaciones tributarias por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 25 de junio del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

  
José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013

  
C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Cuentas por cobrar	4	1.671.870
<b>Total activos</b>		<b>1.671.870</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Cuentas por pagar	5	1.668.870
<b>Total pasivos</b>		<b>1.668.870</b>
Patrimonio	6	3.000
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1.671.870</b>


---

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


---

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

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACIÓN)** fue constituido mediante escritura pública el 6 de noviembre del 2015 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2015.G.19.000618. Su Constituyente y Beneficiario es Compañía Centridagsa S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de flujos provenientes de los créditos que serán otorgados por la Corporación Financiera Nacional al Constituyente para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, así como recursos provenientes de las promesas de compraventa. El primer desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de al menos doscientos veinte unidades habitacionales, las mismas que se ejecutarán en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independiente entre sí. El segundo desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de al menos doscientos veinte unidades habitacionales, las mismas que se ejecutarán en el tiempo establecido en el flujo del proyecto, cada desembolso deberá ser manejado como centros de costos independientes entre sí. El tercer y cuarto desembolso otorgado por la Corporación Financiera Nacional está destinado exclusivamente a la construcción de 220 villas en la urbanización Villa Hermosa Etapa 1ª "La Merecida", la misma que debe haberse ejecutado en el tiempo establecido en el flujo del proyecto (en un plazo mayor a noventa días constados a partir del cuarto desembolso).

**1.2 Proceso de liquidación**

Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GG-2019-0327-OF con fecha 26 de abril de 2019, la Corporación Financiera Nacional, Constituyente del Fideicomiso aprobó la liquidación y cancelación del Fideicomiso.

**1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 25 de junio del 2019 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora del Fideicomiso.

**1.4 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- i. Los recursos y el dinero que transfiera el Constituyente a la suscripción del presente instrumento realizados en los numerales Cinco. Uno, Cinco. Dos y Cinco. Tres de la cláusula Quinta del contrato.
  - ii. Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten en el futuro al Fideicomiso por parte del Constituyente.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del acreedor.
  - Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Constituyente, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsa de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el constituyente, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del acreedor.
  - En relación a los flujos provenientes de los Créditos, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:
    - i. Recibir los recursos que sean desembolsados por parte del acreedor a favor del Constituyente, en virtud de los créditos otorgados a su favor.
    - ii. Administrar los recursos y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
      - a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente.
      - b) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Constituyente y/o el Acreedor.
      - c) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
      - d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

- e) El pago de los costos directos o indirectos del proyecto, o de sus respectivas etapas de conformidad al presupuesto que haya sido entregado por el Constituyente al Acreedor y la Fiduciaria. Para la realización de dicho egreso se deberá contar con el previo requerimiento del constructor, que cuente con el visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador.
  - f) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos, conforme a las instrucciones recibidas del acreedor, de no existir recursos en el patrimonio para el pago de los gastos referidos anteriormente será el Constituyente quien deberá proveerlos, sin que la Fiduciaria esté obligada a proveer cantidad de dinero alguna de sus propios recursos.
- En relación a los flujos provenientes de los promitentes compradores, el Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:
    - i. Recibir de los constituyentes copias de las promesas de compraventa y/o compraventas que hayan sido celebradas con los promitentes compradores que hayan sido celebradas con los promitentes compradores y/o compradores, así como las cesiones de derechos, reformas, resciliaciones, terminación y demás convenios accesorios a las promesas de compraventa, que hayan sido celebradas por el Constituyente, contando con la aceptación previa del acreedor y la Fiduciaria.
    - ii. Requerir en caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; que el Constituyente proceda a dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o aquellas que realice gestión de cobranza judicial, arbitral o extrajudicial a los promitentes compradores según lo que sea más conveniente para el financiamiento del proyecto y el pago de los créditos.
    - iii. Recibir los flujos provenientes de los pagos realizados por los promitentes compradores y/o compradores, de acuerdo a los plazos y montos establecidos en las promesas de compraventa y/o compraventas.
    - iv. Administrar los recursos y destinarlos a al pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos al acreedor salvo que éste autorice que un porcentaje de dichos recursos sean destinados o los pagos referidos en los numerales (i) al (v) del numeral Ocho Cuatro. Dos (8.4.2) del contrato.
    - v. Verificar a través del gerente de proyecto y del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles de existir alguna observación o dudo, respecto de lo utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas o consideración del acreedor para que se resuelva lo conveniente.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- vi. Verificar o través de informes presentados por el gerente del proyecto y del fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al acreedor para que tome las medidas que correspondan.
- vii. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación que constan en el contrato.
- viii. Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en base a una entidad en liquidación aplicables por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 25 de junio de 2019.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 25 de junio del 2019 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

### **2.3 Impuesto a la renta**

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

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**2.4 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.

**3. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Centridagsa S.A. - Promesas de Compraventa (a)	460.000
<u>Otras</u>	
Centridagsa S.A. - CFN (b)	1.098.344
Gastos incurridos por el Fideicomiso	113.526
	<u>1.671.870</u>

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

**4. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Anticipos de clientes (a)	1.621.605
Cuentas por pagar Constituyentes (b)	47.265
	<u>1.668.870</u>

- (a) Corresponde a valores recibidos de los promitentes compradores por el proyecto inmobiliario en ejecución.
- (b) Corresponde principalmente al saldo por rendimientos obtenidos de las inversiones en certificados de depósitos.

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

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

(a) Conciliación tributaria

El Fideicomiso no presenta ingresos y gastos, porque su objeto es de administración de flujos y no de operación económica, por lo cual, no se ha determinado impuesto a la renta del periodo.

(b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de las sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

(c) Reformas tributarias

**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 100% gastos publicidad para exportador habitual 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.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

- 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.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre el capital de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- La tarifa del 25% de impuesto a la renta, en caso de presentar Accionistas a compañías en paraíso fiscal y cuyo beneficiario no sea un residente en el Ecuador.

**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:** Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados las reversiones de las provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron consideradas como gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.
- La capitalización de las utilidades no se considerará como distribución de dividendos.
- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.
- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas anuales.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y otros.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.

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

## **6. PATRIMONIO**

Corresponde al aporte inicial por US\$3.000, por parte de la compañía Centridagsa S.A..

### Restitución y liquidación del Fideicomiso

Con fecha 25 de junio del 2019, el comprobante número 6391 constituye el último registro contable con el cual se liquidó el Fideicomiso y se presenta solo para fines informativos. En dicho registro se compensó las cuentas por cobrar (Nota 3) con las cuentas por pagar (Nota 4) y el aporte patrimonial.

## **7. EVENTOS SUBSECUENTES**

### Proceso de liquidación

Mediante escritura pública de terminación y liquidación del Fideicomiso de fecha 18 de septiembre del 2019 ante Notario Público, se legaliza el proceso de liquidación.

### Efectos del COVID-19 en el Ecuador

Entre los principales eventos, podemos mencionar: i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario; ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un periodo ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador; y, iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con sus excepciones. En base a lo antes expuesto, el Fideicomiso no tiene impactos a manifestar, por cuanto se encuentra liquidado. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando el teletrabajo.

**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN  
DE FLUJOS VILLA HERMOSA (EN LIQUIDACION)  
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO AL 25 DE JUNIO DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

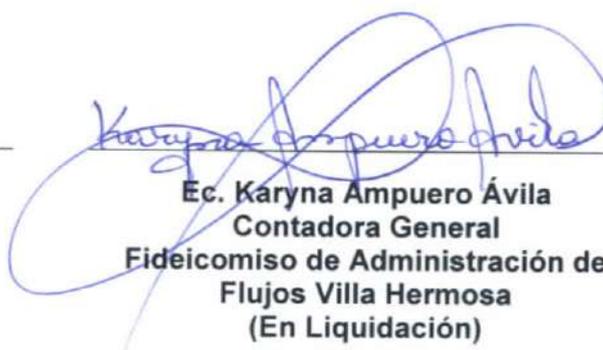
---

A excepto por lo antes mencionado, entre el periodo comprendido entre el 1 de enero al 15 de noviembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso de Administración de**  
**Flujos Villa Hermosa**  
**(En Liquidación)**



---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso de Administración de**  
**Flujos Villa Hermosa**  
**(En Liquidación)**