

## **FIDEICOMISO FRANJA COMERCIAL NUEVO SUR**

### **RENDICION TRIMESTRAL DE CUENTAS 01 DE NOVIEMBRE 2017 AL 31 DE ENERO 2018**

1 de 20

---

QUITO Dirección : Checoslovaquia E10-195 y Av. Eloy Alfaro, Edificio Cuarzo 5to piso, of. 503  
PBX: (+593) 2-332 4400

GUAYAQUIL Dirección : Av. Francisco de Orellana, Edificio World Trade Center, torre B, piso 7 of. 708  
PBX: (+593) 4-390 6673

### **DATOS GENERALES**

<b>Nombre del Fideicomiso Mercantil:</b>	Fideicomiso Franja Comercial Nuevo Sur
<b>Tipo:</b>	Inmobiliario
<b>Fecha de Constitución:</b>	24 de enero de 2014 celebrado ante el Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito
<b>Fecha reformas:</b>	02 de mayo de 2014 (Notaria Trigésima) 12 de agosto de 2014 (Notaria Cuarta)
<b>Registro Único Contribuyentes:</b>	1792330955001
<b>Constituyente:</b>	MAKTRADECORP S.A.
<b>Beneficiarios:</b>	MAKTRADECORP S.A.
<b>Duración:</b>	Hasta el cumplimiento del objeto
<b>Administrador fiduciario:</b>	ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
<b>Periodo de rendición:</b>	01 de agosto al 31 de octubre del 2017
<b>Inscripción R.M.:</b>	<p>Con fecha 15 de Octubre de 2014 la Superintendencia de Compañías procedió a certificar que el Fideicomiso Franja Comercial Nuevo Sur ha cumplido con el debido proceso motivo por el cual el antes mencionado Fideicomiso se encuentra inscrito bajo la Resolución No. SCVS.IRQ.DRMV.2014.3228.</p> <p>Con fecha 18 de agosto 2017 la Superintendencia de Compañías procedió a emitir la resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-SFCDN-2017-00003430 en el que dispone que en el Catastro Publico del Mercado de valores se cancele la inscripción del Fideicomiso</p>

Mercantil Franja Comercial Nuevo Sur registrado bajo el No. 2014.1.130.01394 desde el 22 de septiembre de 2014, dispuesta mediante resolución No. SCVS.IRQ.DRMV.2014.3228 de 15 de agosto del mismo año.

**Objeto:**

El presente Fideicomiso tiene por objeto y finalidad coadyuvar al desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado FRANJA COMERCIAL NUEVO SUR, sobre el INMUEBLE que se transferirá al patrimonio autónomo, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad, en los términos que se determinan posteriormente.

**Estatus del Fideicomiso:**

Con fecha 06 de enero de 2017, se remite el oficio NO. FIFCNS-CV-002-2017 dirigido al señor Francisco Vizcaíno, Intendente de Mercado de Valores, en el cual se indica que conforme lo estipulado en la cláusula vigésima segunda de causales de terminación del contrato numerales 22.1 y 22.2 el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Franja Comercial Nuevo Sur se encuentra en causal de terminación de contrato, por lo que la fiduciaria ha iniciado el proceso de liquidación del fideicomiso, lo que fue ratificado en la junta del Fideicomiso celebrado el 31 de marzo 2017.

**1. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LA FIDUCIARIA.**

**1. Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del FIDEICOMISO.**

ANEFI S.A. en calidad de representante legal del Fideicomiso Franja Comercial Nuevo Sur ha actuado con honradez y prudencia ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores, la codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores y en el contrato del Fideicomiso, y en todos los actos en los que ha sido solicitada su comparecencia.

- 2. Recibir y registrar, como propiedad del FIDEICOMISO, los bienes y recursos aportados al patrimonio autónomo, así como aquellos bienes, activos y recursos que posteriormente se aporten; registrándolos en la contabilidad del Fideicomiso como un aporte patrimonial.**

Informamos que a la presente rendición de cuentas la fiduciaria ha registrado los recursos entregados por el constituyente como aporte patrimonial de acuerdo al siguiente detalle:

<b>Detalle de</b>			
<b>Bienes</b>	<b>fecha aporte</b>	<b>Valoración (USD)</b>	<b>Ubicación</b>
Efectivo	28/02/2014	2.000,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	13/03/2014	54.418,44	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	19/03/2014	25.000,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	25/03/2014	77.097,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	28/03/2014	93.340,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	16/06/2014	60.000,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	17/07/2014	56.692,22	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	29/07/2014	42.000,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	05/09/2014	16.258,48	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	30/09/2014	55.008,77	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	09/10/2014	15.178,26	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	10/10/2014	62.000,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	22/10/2014	31.460,23	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	15/01/2015	58.293,00	Cuenta Fideicomiso
Efectivo	03/06/2015	77.243,00	Cuenta Fideicomiso
Cuentas por pagar	31/10/2017	15.079,43	Patrimonio del Fideicomiso
<b>TOTAL</b>		<b>741.068,83</b>	

Cabe mencionar que la escritura de Constitución contempla la aportación adicional de bienes muebles, bienes inmuebles, derechos o recursos al Fideicomiso que sean necesarios para el cumplimiento del objeto y finalidad, por lo que debemos mencionar que hasta la fecha de la presente Rendición de Cuentas el Fideicomiso no ha recibido el aporte del terreno en el cual se desarrollara el proyecto inmobiliario.

- 3. Suscribir los instrumentos de promesas de compraventa, contratos de concesión, arriendo y/o compraventa de las UNIDADES DE VENTA, una vez que el PROYECTO haya concluido.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- 4. Recibir de los Promitentes Compradores, arrendatarios y concesionarios el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en los respectivos contratos. Se deja constancia que la gestión de cobranza y la recaudación de cartera generada por la suscripción de los mencionados contratos, será efectuada por la persona natural o jurídica que será designada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- 5. Contratar, en representación y por cuenta del FIDEICOMISO, a las personas necesarias para el desarrollo del PROYECTO. Los términos y condiciones de dichas contrataciones serán fijados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La persona encargada de la fiscalización del proyecto será escogida de una terna calificada y presentada por la fiduciaria a la JUNTA DEL FIDEICOMISO para su correspondiente designación. Dichos contratos podrán ser suscritos antes de que se certifique que sí se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, si así lo decide la JUNTA DEL FIDEICOMISO; sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al FIDEICOMISO por la CONSTITUYENTE y/o ADHERENTES y de ninguna manera, con los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los Promitentes Compradores.**

Hasta la fecha de la presente rendición de cuentas no existen contratos con Contratistas vigentes.

Las torres de transmisión eléctrica están en custodia del Maktradecorp S.A. mismas que han sido instaladas y energizadas en el bien inmueble sobre el cual se levantará el proyecto.

**6. Conocer las gestiones de comercialización del PROYECTO, las cuales serán presentadas a la JUNTA DEL FIDEICOMISO**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**7. Mientras existan construcciones en curso, verificar a través del Gerente de Proyecto, que los fondos entregados para cubrir los costos directos e indirectos del PROYECTO, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas y/o comprobantes de venta válidos y originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que se resuelva lo conveniente. La FIDUCIARIA podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos para el PROYECTO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**8. Verificar, a través del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, estén siendo cumplidos, previa la presentación de informes mensuales. 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 a la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que ésta tome las medidas que correspondan. Para esto es necesario que el plan de cuentas utilizado por la Constructora sea el mismo que utilice la FIDUCIARIA y que cada**

**orden de pago, debidamente aprobada venga con el código contable para la asignación respectiva**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**9. Administrar los bienes y recursos del patrimonio autónomo, conforme a las instrucciones que para el efecto le imparta la JUNTA DEL FIDEICOMISO y lo estipulado en el presente contrato.**

ANEFI S.A. en su calidad de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Franja Comercial Nuevo Sur, ha cumplido a cabalidad el manejo de recursos entregados.

**10. Administrar los recursos del patrimonio y los que reciba en virtud de los contratos tales como, sin ser restrictivos, de promesas de compraventa, arrendamientos y/o concesiones, compraventas definitivas, con el objeto de desarrollar el PROYECTO, de conformidad a lo determinado en el cronograma, flujos y presupuesto del PROYECTO, los cuales deberán ser aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Los recursos serán administrados por la FIDUCIARIA en las cuentas que para el efecto aperture a nombre del FIDEICOMISO, en una Institución Financiera que al menos cuente con una calificación AAA**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- o **La FIDUCIARIA recibirá del Gerente del Proyecto, el cronograma valorado y el presupuesto del proyecto, el cual deberá ser aprobado por la JUNTA DE FIDEICOMISO**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- **Para cada desembolso la FIDUCIARIA recibirá una orden de pago debidamente aprobada por el Gerente de Proyecto y el Fiscalizador, adjuntando la planilla y la documentación que respalde el desembolso. Cuando corresponda a pagos distintos a planillas de avance de obra, será necesaria la aprobación de la GERENCIA DEL PROYECTO; verificándose, para el efecto, que corresponda al presupuesto aprobado o rubros del proyecto.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- **En esta planilla, deberá señalarse exactamente a qué partida presupuestaria corresponde, con el fin de que la FIDUCIARIA realice el registro contable respectivo.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- **Cuando la factura esté fuera de presupuesto deberá tener la aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, previo a realizar el pago, con el fin de que dicha resolución quede asentada en acta.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- **Cada mes la FIDUCIARIA recibirá del GERENTE DEL PROYECTO el detalle de las órdenes de pago, o planillas de avances de obra, con el fin de que se concilie con los documentos que están en poder de la FIDUCIARIA por los pagos realizados.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.



- **La FIDUCIARIA deberá verificar que estos desembolsos estén registrados en el flujo y en el presupuesto.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- **La FIDUCIARIA luego de la revisión de firmas del GERENTE DE PROYECTO y FISCALIZADOR realizará el respectivo registro contable, generará el comprobante de egreso y realizará el desembolso al beneficiario de la orden de pago y procederá con el archivo de la documentación.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**11. No se procesara ningún desembolso de dinero que no cuente con las aprobaciones respectivas, excepto los honorarios de la fiduciaria, impuestos, tasas y contribuciones.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

- **Coordinar y controlar la cartera de los promitentes compradores según reporte que será proporcionado por la empresa encargada de las ventas. La gestión de cobranza deberá ser realizada por la empresa o persona natural designada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**12. La FIDUCIARIA invertirá financieramente los dineros recibidos por parte de los promitentes compradores en un fondo de inversión y/o en cualquier otro instrumento financiero de alta liquidez en el**

**mercado, que instruya la JUNTA DEL FIDEICOMISO hasta que se declare el punto de equilibrio; en el caso en que eventualmente, no se logre alcanzar dicho punto de equilibrio en el plazo máximo fijado la Fiduciaria devolverá los recursos entregados por los promitentes compradores.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**13. Administrará financieramente los excedentes de caja cuando el flujo lo permita en coordinación con el GERENTE DEL PROYECTO y en cumplimiento de instrucciones impartidas por la JUNTA DE FIDEICOMISO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**14. Una vez alcanzado el punto de equilibrio financiero, el PROYECTO se iniciará mediante la utilización de recursos de promitentes compradores, dejándose constancia que el PROYECTO podrá iniciarse con recursos de la CONSTITUYENTE y/o ADHERENTES, siempre y cuando se haya cumplido con los requisitos para el punto de equilibrio técnico y legal, determinados en este contrato.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**15. De no alcanzarse el punto de equilibrio del PROYECTO en el plazo, términos y condiciones determinados en el presente contrato, se deberá observar el siguiente procedimiento:**

- (i) Devolver los recursos recibidos de parte de los Promitentes Compradores.**



- (ii) **Restituir los BIENES del PATRIMONIO AUTÓNOMO a la CONSTITUYENTE, quien asumirá los costos y gastos que generen dicha restitución.**
- (iii) **Restituir a la CONSTITUYENTE y/o CONSTITUYENTE ADHERENTE, los recursos que hubiere aportado al FIDEICOMISO, siempre y cuando los mismos no hubieren sido utilizados en el desarrollo del PROYECTO.**
- (iv) **Una vez efectuadas todas las restituciones antes referidas, y de no existir bienes en el patrimonio autónomo, terminar y liquidar el presente Fideicomiso.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**16. Al iniciar la obra, previo autorización del GERENTE DEL PROYECTO y del FISCALIZADOR se entregará a la CONSTRUCTORA un fondo inicial como anticipo al contrato de construcción, el mismo que se irá devengando en los avances de obra, respaldados en las planillas de obras presentadas de forma mensual, adjuntando las facturas respectivas al FIDEICOMISO. El FIDEICOMISO será el responsable de realizar las retenciones en la fuente. El Constructor, previo al primer desembolso de recursos, deberá entregar a la FIDUCIARIA una garantía a favor del FIDEICOMISO, la cual será determinada previamente por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**17. Suscribir los documentos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO, sin ser restrictivos, tales como: subdivisión de lotes, registro de planos, licencia de construcción, contratos de prestación de servicios, en los términos y condiciones que sean determinados para el efecto por la JUNTA. Los trámites de fraccionamiento del PROYECTO y la obtención de permisos y aprobaciones, estarán a cargo del profesional que determine la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Los**

**costos para la obtención de la declaratoria de propiedad horizontal, los permisos, derechos, tasas, garantías municipales y las referidas aprobaciones, serán de cuenta del PROYECTO, de no existir los recursos suficientes, deberán ser proporcionados por LA CONSTITUYENTE.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**18. De instruirlo la JUNTA DEL FIDEICOMISO y una vez declarado el Punto de Equilibrio, asumir o contratar créditos con terceros, pudiendo constituir gravámenes sobre los bienes del patrimonio autónomo, los cuales deberán estar respaldados en los contratos de préstamo o mutuo correspondientes. El pago de los pasivos que contraiga el FIDEICOMISO, se efectuará con el flujo de recursos que genere el PROYECTO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**19. Por instrucción de la JUNTA y si el flujo de caja lo permite, realizar inversiones con los recursos que reciba, bajo principios de rentabilidad, liquidez y seguridad.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**20. Suscribir las garantías necesarias a favor de los acreedores, si la JUNTA DEL FIDEICOMISO así lo instruyera, para garantizar las obligaciones del Fideicomiso.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**21. De requerirlo, custodiar los documentos (pagarés, tablas de amortización etc.) objeto de la negociación de la compra, arrendamiento y/o concesión de los INMUEBLES.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**22. Realizar la entrega de beneficios a los cuales tengan derecho los BENEFICIARIOS, en los términos del presente contrato.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**23. Declarar terminado y liquidar el FIDEICOMISO, de conformidad a lo dispuesto en el presente contrato.**

En virtud de la situación legal del constituyente, la falta de aporte del bien inmueble sobre el cual se levantaría el proyecto y la falta de aportes para los pagos que debe realizar el Fideicomiso, con fecha 13 de diciembre de 2016 mediante resolución de Junta, el Fideicomiso inicia el proceso de liquidación, sin embargo la misma no ha podido ser concluida por la falta de toma de decisiones de parte del Representante legal e Interventor del Constituyente.

**2. ESTADO Y SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.**

DESCRIPCIÓN	VALOR	SITUACIÓN JURÍDICA	FECHA DE VALORACIÓN
EFFECTIVO	USD. 11.85	CUENTA PRODUBANCO	AL 31/01/2018
	USD. 0,00	CUENTA BANCO DEL PICHINCHA (CERRADA)	
TORRES DE TRANSMISIÓN	USD. 464.755,22	EN CUSTODIA DE MAKTRADECORP S.A.	AL 31/01/2018

### **3. ESTADOS FINANCIEROS**

ANEFI S.A. mantiene la contabilidad del Fideicomiso Franja Comercial Nuevo Sur separada de los demás fideicomisos, misma que es reportada a los organismos de control de forma mensual, para lo cual en el presente informe se adjuntan los Estados Financieros del Fideicomiso con corte 31 de enero de 2018.

### **4. CUENTAS POR PAGAR**

A la fecha de corte de la presente Rendición de cuentas, se encuentra provisionado el valor de \$1.029,00 que corresponde al pago de 1.5 x mil del año 2017

### **5. INFORME DE AUDITORIA EXTERNA**

Para la auditoria correspondiente al año 2016 y 2017 no se ha contratado a ninguna firma auditora por la falta de recursos del Fideicomiso, adicionalmente con fecha 18 de agosto de 2017 se emite la Resolución No. SCVS-DRMV-SFCDN-2017-00003430 en la cual se resuelve la cancelación de inscripción del Catastro Público de Mercado de Valores.

### **6. IMPUESTOS**

Durante el período de la presente RENDICION DE CUENTAS, el Fideicomiso Franja Comercial Nuevo Sur ha cumplido de manera oportuna con las declaraciones del Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en la Fuente.

El FIDEICOMISO cumplirá con las obligaciones tributarias que le sean aplicables, conforme la legislación vigente, incluyendo las retenciones de impuestos a que hubiere lugar. En lo referente a la liquidación del Impuesto a la Renta, el Fideicomiso se sujetará a la Normativa Vigente, la Ley Orgánica de Régimen Tributario en su numeral 15 del artículo 9. EXENCIONES, en la que se señala que están exentos del pago del Impuesto a la Renta los Fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operan negocio en marcha. Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera un negocio en

marcha cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, 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, cuyos ingresos sean gravados.

A la fecha de la presente rendición de cuentas, el Fideicomiso adeudaba los valores por el pago correspondiente al 1.5 x mil de los años 2014,2015 y 2016 fueron de \$ 4.881,67, mismas que fueron canceladas por ANEFI S.A. Para el año 2017 el valor correspondiente es de \$1.029,27

**7. FECHA DE INICIACIÓN Y TERMINACION DE LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**8. FECHA ESTIMADA DE TERMINACIÓN DE LA ETAPA EN EJECUCION DE LA OBRA Y DE LA ENTREGA DE LAS UNIDADES CONSTRUIDAS A LOS BENEFICIARIOS Y A LOS COMPRADORES DIRECTOS DE LAS UNIDADES, DE SER EL CASO.**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**9. PORCENTAJE EJECUTADO DE LA OBRA CON RELACIÓN AL PROYECTO**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**10. VALOR DE LAS SUMAS DE DINERO ENTREGADOS AL FIDEICOMISO Y VALORES POR CANCELAR A LA FECHA DE LA RENDICION DE CUENTAS**

A la presente rendición de cuentas detallamos los valores y bienes recibidos por el Fideicomiso:

<b>VALORES Y/O BIENES RECIBIDOS</b>	<b>VALOR</b>
Aportes Constituyentes	USD. 725.989,40
Anticipo clientes	USD. 0,00
Valores créditos de terceros	USD. 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>USD. 725.989,40</b>

A la presente rendición de cuentas no existen cuentas por pagar.

**11. CONTROL PRESUPUESTARIO ENTRE LO REAL Y PROYECTADO Y EXPLICACION DE LAS PRINCIPALES DIFERENCIAS**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**12. COSTO DE LAS UNIDADES CONSTRUIDAS A LA FECHA DEL REPORTE**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**13. INDICACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS ESTIMACIONES DE LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO (CRÉDITOS Y APORTES DE FIDEICOMITENTES ADHERENTES).**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.



**14. CAMBIO EN EL PROYECTO Y/O EN LAS ESPECIFICACIONES Y PRESUPUESTO**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**15. CAMBIOS EN EL PROYECTO Y/O EN LAS ESPECIFICACIONES**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**16. REAJUSTES EN EL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION**

Dado a que el estatus del Fideicomiso es en proceso de liquidación, esta instrucción no aplica.

**17. ENTREGA DE INFORMACIÓN PERIÓDICA.**

ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en su calidad de Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil INMOBILIARIO FRANJA COMECIAL NUEVO SUR, certifica que durante la administración de dicho Fideicomiso hasta la presente fecha ha cumplido de acuerdo al contrato con la entrega de reportes de manera oportuna a la Superintendencia de Compañías de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Negocios Fiduciarios.

Cabe mencionar que durante el presente periodo de Rendición de Cuentas se ha notificado como Hecho Relevante el inicio del proceso de Mediación y Arbitraje para definir el proceso de liquidación del Fideicomiso.

**18. VALORES ADEDUADOS A ANEFI S.A.**

Al 31 de enero del 2018, Maktradecorp S.A. mantiene una cuenta por pagar a Anefi por \$12.929,43

### **19. PERIODICIDAD DE LA ENTREGA DE RENDICION DE CUENTAS**

Conforme lo establece el contrato constitutivo en la de rendición de cuentas estipula "la fiduciaria rendirá cuentas comprobadas de su gestión a la constituyente, de manera trimestral, en los términos determinados en las normas legales pertinentes..."

A la fecha de la presente rendición la fiduciaria ha remitido con periodicidad trimestral la rendición de cuentas, siendo con fecha 16 de noviembre de 2017 entregada la rendición de cuentas del periodo 1 de agosto al 31 de octubre de 2017, con la presente rendición de cuentas se da cumplimiento a lo establecido contractualmente.

### **20. PERIODICIDAD DE LAS JUNTAS DEL FIDEICOMISO**

La junta del fideicomiso se reunirá ordinariamente de forma trimestral para considerar los asuntos específicos constantes en la convocatoria y, extraordinariamente, cuando fuere convocada, para tratar los asuntos específicos constantes en la respectiva convocatoria.-

Los Miembros de la Junta del Fideicomiso son los detallados a continuación:

<b>MIEMBROS PRINCIPAL</b>	<b>MIEMBRO SUPLENTE</b>	<b>EN CALIDAD DE:</b>
Sr. Arturo Rivadeneira	Sin Delegar	Maktradecorp S.A. (PRESIDENTE)

Se informa que en el periodo a reportar no se celebraron Juntas del Fideicomiso, toda vez que en la junta del 1 de agosto 2017 se resolvió que dado el estatus del Fideicomiso suspender la celebración de las Juntas de manera trimestral y realizarlas únicamente cuando sea necesario celebrar dichas Juntas a requerimiento del representante del Constituyente o en su defecto su interventor o liquidador.

## **21. GESTIONES DE LIQUIDACION**

Con fecha 06 de enero de 2017, se remite el oficio NO. FIFCNS-CV-002-2017 dirigido al señor Francisco Vizcaíno, Intendente de Mercado de Valores, en el cual se indica que conforme lo estipulado en la cláusula vigésima segunda de causales de terminación del contrato numerales 22.1 y 22.2 el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Franja Comercial Nuevo Sur se encuentra en causal de terminación de contrato, por lo que la fiduciaria ha iniciado el proceso de liquidación del fideicomiso.

La Fiduciaria dentro del proceso de liquidación ha solicitado al señor Julio Dobronsky en calidad de interventor suscribir los documentos para la transferencia de activos y pasivos a favor del Constituyente y/o proceda con la entrega de recursos para cancelar los pasivos que mantenía el Fideicomiso; sin embargo pese a los continuos requerimientos de la Fiduciaria el interventor de Maktradecorp S.A. no ha dado respuesta a nuestros requerimientos indicando que debe esperar un informe por parte de la Superintendencia de Compañías (en la persona de la Abg. Mayra Reyes).

En virtud de que el Fideicomiso está imposibilitado de cumplir con el objeto del mismo con fecha 4 de enero 2018 se solicita la mediación en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Quito.

Con fecha 22 de enero 2018 se lleva a cabo la Audiencia de Mediación, sin embargo no hubo la presencia del Constituyente.

## **22. DOMICILIO DE LAS PARTES**

Las partes fijan su domicilio y cualquier cambio, están obligadas a notificar inmediatamente a la otra para cualquier clase de notificación o aviso.

EL CONSTITUYENTE/ BENEFICIARIO tiene su domicilio ubicado en la Calle Leónidas Plaza y Jerónimo Carrión Edificio Plaza 500, of 3A, de la ciudad de Quito.

Cabe mencionar que de parte del Apoderado especial del Presidente del Constituyente se nos informó que esta es la nueva dirección para hacer llegar las comunicaciones.

Cabe mencionar que en el presente periodo de Rendición de Cuentas se notificó como hecho relevante la revocatoria de poder del Sr. Arturo Ribadeneira, por lo que la Fiduciaria al momento no dispone de dirección para poder hacer la entrega de la Rendición de Cuentas.

La FIDUCIARIA tiene su domicilio ubicado en la Calle Checoslovaquia E10-195 y Eloy Alfaro, Edificio Cuarzo, 5° piso, sector norte, de la ciudad de Quito.

### **23. CUMPLIMIENTO Y ACEPTACIÓN**

Durante el periodo establecido en esta rendición de cuentas, ANEFI ha cumplido con lo estipulado en el contrato del Fideicomiso, no se ha tenido ninguna observación o reclamo respecto al cumplimiento cabal por parte del Constituyente y/o Beneficiarios.

Una vez transcurridos 8 días hábiles, a partir de la fecha de entrega de esta Rendición de cuentas, se dará por aceptada la misma.

Quito, 20 de febrero del 2018

Atentamente,

**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**



Dra. Ma. Fernanda Rocha  
**APODERADA ESPECIAL**



Ing. Cristina Vasquez S.  
**ADMINISTRADOR FIDUCIARIO**

**ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
**Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Franja Comercial Nuevo Sur**



FIDEICOMISO FRANJA COMERCIAL NUEVO SUR

ESTADO DE SITUACIÓN

Al 31 de Enero de 2018

Moneda del Producto: Dólar Moneda del Reporte: Dólar

Reporte: BG\_R0031  
Usuario: VILLARREALA  
Fecha: 20/02/2018  
Página: 1 de 1  
Nivel: 9

ACTIVO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
1	ACTIVO	686,181.15
101	ACTIVO CORRIENTE	686,181.15
101.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	111.85
101.01.03	INSTITUCIONES FINANCIERAS PRIVADAS	111.85
101.01.03.01	PRODUBANCO - PROMERICA 1061293000	111.85
101.03	INVENTARIOS	686,069.30
101.03.08	OBRAS EN CONSTRUCCION	686,069.30
101.03.08.02	COSTOS DIRECTOS	13,841.26
101.03.08.02.05	LIMPIEZA	971.43
101.03.08.02.06	CONSTRUCCION	12,869.83
101.03.08.03	COSTOS INDIRECTOS	672,228.04
101.03.08.03.01	PLANIFICACION	672,228.04
101.03.08.03.01.01	PLANIFICACION Y DISEÑO ARQUITECTONI	130,917.30
101.03.08.03.01.02	SEGURIDAD	52,416.16
101.03.08.03.01.03	ESTUDIOS PREVIOS Y OTROS	24,139.36
101.03.08.03.01.08	INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA	464,755.22
TOTAL DE ACTIVO		686,181.15
TOTAL GENERAL DEL ACTIVO Y GASTOS		686,181.15

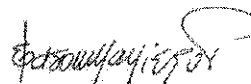
PASIVO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
2	PASIVO	1,029.27
201	PASIVO CORRIENTE	1,029.27
201.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1,029.27
201.07.07	OTROS	1,029.27
201.07.07.03	PROVISIONES MUNICIPALES	1,029.27
201.07.07.03.02	1.5 X MIL SOBRE LOS ACTIVOS	1,029.27
TOTAL DE PASIVO		1,029.27

PATRIMONIO

Cuenta Contable	Nombre de Cuenta Contable	Saldo Moneda Reporte
3	PATRIMONIO NETO	685,151.88
301	CAPITAL	741,068.83
301.04	PATRIMONIO DE LOS NEGOCIOS FIDUCIAR	741,068.83
306	RESULTADOS ACUMULADOS	-55,916.95
306.02	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-55,916.95
TOTAL DE PATRIMONIO		685,151.88
TOTAL GENERAL DE PASIVO, PATRIMONIO E INGRESOS		686,181.15

  
\_\_\_\_\_  
Contador

  
\_\_\_\_\_  
Gerente General





FIDEICOMISO FRANJA COMERCIAL NUEVO SUR  
ESTADO DE RESULTADOS  
Al 31 de Enero de 2018

Reporte: CG\_R0053  
Usuario: VILLARREALA  
Fecha: 20/02/2018  
Página: 1 de 1  
Nivel: 9

Moneda del Producto: Dólar      Moneda del Reporte: Dólar

**INGRESOS**

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Nombre de Cuenta Contable</u>	<u>Saldo Moneda Reporte</u>
4	CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS	0.00
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>		<b>0.00</b>

**GASTOS**

<u>Cuenta Contable</u>	<u>Nombre de Cuenta Contable</u>	<u>Saldo Moneda Reporte</u>
5	CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS	0.00
<b>TOTAL DE GASTOS</b>		<b>0.00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS MENOS GASTOS</b>		<b>0.00</b>

\_\_\_\_\_  
Contador

\_\_\_\_\_  
Gerente General

