

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados 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 (NIIF)
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Fadev

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de los Accionistas de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 28 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Fadev, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora, 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 de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Al Representante Legal de:
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de abril del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Fadev, al 31 de diciembre del 2015, así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.
6. Las cifras correspondientes del año 2014 no han sido auditadas, sin embargo, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada de que los saldos de apertura al 1 de enero del 2015 están libres de distorsiones significativas que pudieran afectar los estados financieros al cierre del 2015.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañía
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	<u>2.185</u>	<u>1.000</u>
Total activos corrientes		2.185	1.000
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	7	<u>25.610</u>	<u>3.574</u>
Total del activo		<u>27.795</u>	<u>4.574</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	8	<u>3.222</u>	<u>3.657</u>
Total pasivos		3.222	3.657
Patrimonio		<u>24.573</u>	<u>917</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>27.795</u>	<u>4.574</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
Y POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Gastos		
Servicios de terceros	-	(60)
Iva pagado	(2)	(9)
Suministros y materiales	(16)	(14)
Gastos bancarios	(88)	-
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(106)</u>	<u>(83)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial de Constituyente	1.000	-	1.000
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(83)	(83)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>1.000</u>	<u>(83)</u>	<u>917</u>
Aporte adicional de Constituyente	23.762	-	23.762
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(106)	(106)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>24.762</u>	<u>(189)</u>	<u>24.573</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

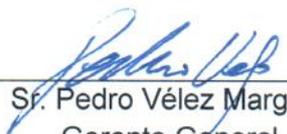

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
 Y POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(106)	(83)
Cambios en activos y pasivos:			
Inventarios en construcción		(22.036)	(3.574)
Cuentas por pagar		(435)	3.657
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(22.577)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte inicial de constituyente		-	1.000
Aporte adicional de constituyente		23.762	-
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>23.762</u>	<u>1.000</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.185	1.000
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		1.000	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u><u>2.185</u></u>	<u><u>1.000</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Sr. Pedro Vélez Margary
 Gerente General


 Ed. Karyna Ampuero Avila
 Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Fadev fue constituido mediante escritura pública el 24 de noviembre del 2014 por el Fideicomiso ADV Development LLC en calidad de Constituyente y administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. El Fideicomiso ADV Development LLC, transfiere en este mismo acto al patrimonio autónomo la cantidad de US\$1.000, los cuales serán aportados una vez que la cuenta de fideicomiso sea abierta.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos, consecuentemente la fiduciaria.

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

De los aportes en numerario que el constituyente pueda realizar en el futuro con la finalidad de que el Fideicomiso los destine en los proyectos que el constituyente instruya previamente a la fiduciaria. Los aportes serán depositados en la cuenta del fideicomiso. El constituyente podrá hacer depósitos o transferencias bancarias, así como para entregar cheques certificados a nombre del fideicomiso, para que la fiduciaria, en representación de este, proceda a depositarlo en la cuenta correspondiente. Así mismo, los aportes adicionales podrán ser realizados por documento privado sin que sea necesaria una reforma al presente contrato de Fideicomiso Mercantil.

De los flujos que puedan ingresar en la cuenta del fideicomiso provenientes de los proyectos en los cuales el presente patrimonio autónomo participaría en calidad de promotor para cual el Fideicomiso deberá comparecer en tal calidad en los respectivos contratos, asumiendo las obligaciones y responsabilidades correspondientes.

De los créditos que el Fideicomiso pueda recibir lo siguiente del fideicomiso:

- La transferencia de bienes y derechos efectuados a título de Fideicomiso Mercantil y de conformidad a lo establecido en la presente cláusula, es de cuantía indeterminada, pues no es gratuita ni onerosa, ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para la fiduciaria de conformidad con lo mencionado en la ley de Mercado de Valores vigente. Consecuentemente la transferencia de dominio a favor del Fideicomiso Mercantil está exenta del pago de todo tipo de impuesto que gravan las transferencias de dominio.
- El constituyente de manera voluntaria podrá realizar aportes adicionales de recursos al fideicomiso, distintos a los que se comprometen a transferir en este contrato con el propósito de incrementar el patrimonio para cumplir con el objeto del Fideicomiso Mercantil, en última instancia estos aportes serán en beneficio del

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

beneficiario del Fideicomiso. La entrega o tradición de dichos recursos al patrimonio del Fideicomiso Mercantil posterior a esta fecha no implica reforma del contrato, pero deberá someterse a las solemnidades legales requeridas según su naturaleza. Los beneficios económicos, rendimientos y/o utilidades que pueda generar el presente Fideicomiso Mercantil también incrementaran su patrimonio.

- El Constituyente y/o Beneficiario serán civil y penalmente responsables en caso que reciba y/o se apropie de los bienes aportados o que llegasen aportarse al Fideicomiso mientras el mismo se encuentre vigente, salvo que dicha apropiación corresponda a restituciones efectuadas por el fiduciario a su favor.

Los bienes que pasan a conformar el patrimonio autónomo del fideicomiso se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria, no forma parte de la garantía general de los acreedores de los Constituyentes Beneficiarios o de la Fiduciaria, solo garantiza las obligaciones contraídas por el Fideicomiso para el cumplimiento del objetivo para el cual fue creada.

1.3. Reforma de Escritura de Constitución.

Mediante escritura pública del 31 de marzo del 2015, se realizó la Reforma Parcial al Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil Fadev, donde se declara expresamente que reforman y amplían la escritura de constitución del referido fideicomiso mercantil, en los siguientes términos:

Dos.Dos - Cláusula Segunda.- del contrato de constitución de Fideicomiso, el cual en adelante dirá lo siguiente:

Bienes: Se entenderán como tales a los bienes muebles descritos en la cláusula quita de éste instrumento y a todos los bienes muebles o derechos de propiedad del Fideicomiso tanto aquellos que se adquieran a título de fideicomiso mercantil, a la constitución del mismo o con posterioridad a dicho acto, como aquellos que se adquieran a cualquier otro título por el Fideicomiso a lo largo de su vigencia; los frutos que los bienes generen también serán incorporados al Fideicomiso.”;

Diez.Ocho.- Cláusula Décima del contrato de constitución del Fideicomiso, el cual en adelante dirá lo siguiente:

Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente instruya mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su apoderado lo representante legal. En tal virtud, podrá:

- 1) Dedicarse a la promoción inmobiliaria directamente o a través de personas naturales o jurídicas especializadas para su venta a terceros.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- II) Contratar a personas naturales o jurídicas especializadas en la construcción de bienes inmuebles de cualquier naturaleza;
- III) Suscribir contratos de promoción inmobiliaria y contratación civil; y,
- IV) Contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerentes de Proyecto, Fiscalizadores, Comercializadores, Planificadores Arquitectónicos, Consultores, Constructores, Gerentes Técnicos y Promotores inmobiliarios para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de sus recursos dinerarios, así como contratar con los proveedores de materiales. La FIDUCIARIA declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que su gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la Fiduciaria no garantiza la obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.”;

Se amplía la cláusula Vigésimo Tercera del contrato de constitución del fideicomiso, incorporando el Numeral Veintitrés.Seis.- el cual en adelante dirá lo siguiente:

Veintitrés. Seis.- La Constituyente declara que conoce y acepta que el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO estará conformado únicamente por Bienes Muebles y que en caso de que se requiera la incorporación de uno o varios bienes inmuebles, el presente FIDEICOMISO deberá ser reformado integralmente.

Diez.Doce.- Cláusula Décima.- Se reforma del contrato de constitución del Fideicomiso, el cual en adelante dirá lo siguiente:

Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el constituyente, nuevos bienes a cualquier título; para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizada para suscribir los respectivos.

Parágrafo Tercero – Cláusula Quinta: El constituyente y/o Beneficiario serán civil y penalmente responsables en caso que reciba y/o se apropie de los BIENES aportados o que llegasen a aportarse al fideicomiso mientras el mismo se encuentre vigente; salvo los casos en los que corresponda a restituciones o transferencias efectuadas por el Fiduciario en representación del Fideicomiso a su favor.

Veinticuatro. Dos.- Reforma Al Fideicomiso: Cualquier reforma que se realice al presente contrato se deberá hacer existiendo previamente la instrucción del Constituyente, siempre que no afecte intereses de terceros. El contrato de reforma deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4. Instrucciones Fiduciaria

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente fideicomiso:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.
- Una vez recibidos los bienes por parte del constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositaran los aportes del constituyente y los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los fondos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del periodo trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas. La Fiduciaria entregara informes de gestión de acuerdo a la periodicidad que instruya el Constituyente.
- Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal, instruya. En tal virtud, podrá dedicarse a promover y construir, directamente o por medios de personas naturales o jurídicas especializadas, bienes inmuebles de cualquier naturaleza para su venta a terceros. Para lo cual el Fideicomiso, por medio de su Fiduciaria podrá:
 - i. Suscribir contratos relacionados al desarrollo urbanístico de un proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii. Podrá suscribir contrato de promoción inmobiliaria.
 - iii. Podrá contratar con cargo a su patrimonio autónomo a gerente de proyecto, comercializadores, planificadores, arquitectónicos, gerentes técnicos y promotores inmobiliarias para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales indispensables para la ejecución de las obras.
 - iv. Podrá constituir Fideicomiso Mercantiles inmobiliarios o adherirse como constituyente adherentes a los que ya se encuentran constituidos, realizando el aporte inicial o parcial con los recursos dinerarios que hayan sido aportados a su patrimonio autónomo.
 - v. Participar en el desarrollo de programas de construcción y diseños de proyectos inmobiliarios para sí o para terceros. La fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que su gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y el Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la fiduciaria no garantiza a obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.
- El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa, puedan ser entregados al beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios Fiduciarios.
 - El Constituyente instruye a la fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el fideicomiso se encontrara facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promitentes compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto específico por los cuales los promitentes compradores han adquirido su obligación de pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliaria. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso procederá a devolver los flujos a cada uno de los promitentes compradores.
 - Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el constituyente, nuevos bienes a cualquier capítulo, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda la fiduciaria plenamente autorizado para suscribir contratos y/o participar de subaste o remates.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Procedimiento para las reformas: El constituyente instruya a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante constitución comunicada escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- El constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra la o las cuentas del Fideicomiso, y de considerarlo así la fiduciaria contarte con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las Referidas cuentas.
- Contratar con cargo al patrimonio autónomo a la firma auditora externa para el Fideicomiso.
- Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumentos privado o público relacionados al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito por parte del constituyente.

Durante el año 2015 y 2014, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas en el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 2015 y 2014, y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2014 y 2013 están 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. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Originador) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016

(Continúa página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2015, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, 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

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.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar, cuentas por pagar y anticipos de clientes. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

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 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración del Fideicomiso estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventarios en construcción

El inventario en construcción corresponden a los costos indirectos como los honorarios administrativos de la Fiduciaria, asesoría legal, entre otros. Las partidas de inventarios en construcción serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aportes en efectivo, realizados por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 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 realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar (anticipos entregados a proveedor) y los instrumentos de inversión del Fideicomiso y el efectivo en bancos.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Agencias Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings.

(c) Riesgo de liquidez

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

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas 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 de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos financieros medidos al costo		
Bancos (Nota 6)	2.185	1.000
Total activos financieros	<u>2.185</u>	<u>1.000</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar (Nota 8)	3.162	3.210
Total pasivos financieros	<u>3.162</u>	<u>3.210</u>

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 2015 y 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>2.185</u>	<u>1.000</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Honorarios administración fiduciaria (1)	15.550	1.100
Honorarios asesoría legal	2.125	2.091
Impuestos, municipales	1.709	-
Gastos legales y notariales	3.704	-
Impuesto al Valor Agregado	2.501	383
Otros costos	21	-
	<u>25.610</u>	<u>3.574</u>

(1) Corresponde a los honorarios por la administración del fideicomiso por parte de la fiduciaria.

El movimiento de inventarios en construcción al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo inicial	3.574	-
Adiciones	22.036	3.574
	<u>25.610</u>	<u>3.574</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	3.162	3.210
Impuestos y retenciones	60	447
	<u>3.222</u>	<u>3.657</u>

9. SITUACION FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio Autónomo del Fideicomiso corresponde inicialmente con aportes de US\$1.000 por aportes iniciales por apertura del fideicomiso y US\$ 23.762 de aportes adicionales.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.