

**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

**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 Blue Bay II

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

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

Al Representante Legal de

**Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**

Guayaquil, 10 de junio del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados 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 explicativas.

**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, 10 de junio del 2016

### Opinión

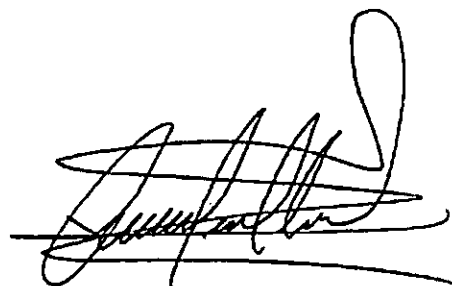
4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, al 31 de diciembre del 2014 y los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el 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.

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 BLUE BAY II**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	Referencia a Nota	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.217	300.428
Cuentas por cobrar	7	16.504.284	-
<b>Total activos corrientes</b>		<u>16.506.501</u>	<u>300.428</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventario disponible para la venta	8	22.951.447	28.850.147
Inventario en construcción	9	24.635.256	-
<b>Total del activo</b>		<u>64.093.204</u>	<u>29.150.575</u>
<b><u>Pasivo y patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	10	26.631.932	-
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Anticipo de clientes	11	20.844.885	295.456
<b>Total pasivos</b>		<u>47.476.817</u>	<u>295.456</u>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes patrimonial	13	16.616.387	28.855.119
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u>64.093.204</u>	<u>29.150.575</u>

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

  
 Sr. Pedro Vélez Margary  
 Gerente General

  
 Ed. Karina Ampuero Avila  
 Contador General

**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y EL  
PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Venta de bien inmueble	5.789.155	-
Costo de venta	(5.898.671)	-
	<u>(109.516)</u>	<u>-</u>
<b><u>Gastos</u></b>		
<b><u>Gastos Administrativos</u></b>		
Honorarios	(2.380)	-
Servicios a terceros	(85.306)	-
<b><u>Gastos Generales</u></b>		
Materiales y suministros	(48)	-
Publicidad	(74.231)	-
Impuestos tasas y contribuciones	(8.990)	-
Otros gastos	(67)	-
	<u>(171.022)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(280.538)</u>	<u>-</u>

  
Sr. Pedro Vélez Margary  
Gerente General


  
Sr. Karina Ampuero Avila  
Contador

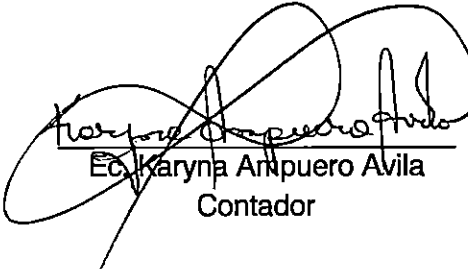
**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y EL  
PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte de constituyente	28.855.119	-	28.855.119
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>28.855.119</u>	<u>-</u>	<u>28.855.119</u>
Reclasificación de aportes a pasivo	(11.958.194)	-	(11.958.194)
Pérdida neta y resultados integral del año	-	(280.538)	(280.538)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>16.896.925</u>	<u>(280.538)</u>	<u>16.616.387</u>

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

  
Sr. Pedro Vélez Margary  
Gerente General

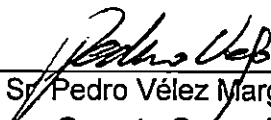
  
E.C. Karyna Ampuero Avila  
Contador


**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y EL  
PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Nota	2014	2013
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida net a y resultado integral del año		(280.538)	-
<b><u>Cambio en activos y pasivos</u></b>			
Inventario disponible para la venta		(18.736.556)	
Cuentas por cobrar		(16.504.284)	(28)
Cuentas por pagar		47.181.361	295.456
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>11.659.983</u>	<u>295.428</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
(Restitución) Aportes patrimoniales		(11.958.194)	5.000
(disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(298.211)	300.428
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		300.428	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>2.217</u>	<u>300.428</u>

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

  
Sr. Pedro Vélez Margary  
Gerente General

  
E. Karina Ampuero Avila  
Contador General

## **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1. Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Mercantil Blue Bay II fue constituido mediante escritura pública el 12 de junio del 2013 por el Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay en calidad de Constituyentes y administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.. El Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay, sobre el cual se desarrolla el Proyecto Inmobiliario Blue Bay II. Con los Antecedentes expuestos y con el objeto de conformar el patrimonio autónomo del Fideicomiso, los Constituyentes transfiere a título del fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo el derecho de dominio de los solares ubicados en la Urbanización Blue Bay, de la Isla Mocolí, Parroquia Satelital Urbana, la Puntilla del cantón Samborondón.

El presente Fideicomiso mercantil tiene como objetivo servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar a la comercialización de la urbanización Blue Bay en el cantón Guayaquil. El costo de construcción es de US\$28.850.119 repartido en 120 lotes que serán comercializados.

##### **1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso**

El Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay se ha desarrollado bajo la gerencia de Métrica del Pacífico S.A. Metripacif; el Proyecto Inmobiliario Urbanización Blue Bay, compuesto de ciento veinte solares ubicados en la Isla Mocolí. Los solares han sido reservados a favor de clientes. El Constituyente con la debida autorización de su beneficiaria por así convenir a sus intereses, tiene la intención de constituir el presente Fideicomiso con el fin de que los bienes aportados al patrimonio autónomo sirvan para la comercialización de solares y la construcción de edificios en propiedad horizontal de conformidad a las instrucciones que constan impartidas en el presente instrumento.

El valor de los solares aportados serán restituidos al Beneficiario o su sucesor en derecho una vez que se inscriba por parte de los compradores la cancelación del precio de cada inmueble, con excepción de la utilidad, que será entregada al beneficiario al concluir cada año fiscal y luego de que este Fideicomiso haya cancelado su correspondiente impuesto a la renta. Queda a criterio de la parte beneficiaria decidir si distribuyen o no las utilidades una vez que se aprueben los balances e informes de cada año fiscal.

El Constituyente también aportan o transfiere en este acto al nuevo Fideicomiso Mercantil Blue Bay II todos sus derechos, activos y pasivos asumiendo el Fideicomiso que se constituye en este acto todas las obligaciones que mantiene con terceros, de manera especial la obligación de transferir los inmuebles a los clientes que hayan reservado los solares, así como el derecho para cobrar el saldo del precio pactado.



## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Para efecto del presente contrato se establece los siguientes beneficiarios:

- A. Beneficiario del valor de los inmuebles aportados.-** El Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay o su sucesor en derecho en caso de cesión de los derechos fiduciarios o en caso de liquidación del beneficiario, recibe en este acto los derechos fiduciarios de restitución del valor de los lotes de terreno aportados.
- B. Beneficiario de las utilidades.-** Como el presente Fideicomiso si se realizará actividades empresariales, las utilidades que genere su actividad, luego de pagar el impuesto a la renta y la participación a los trabajadores si los hubiere, le corresponderá anualmente a la parte beneficiaria, de conformidad con las normas tributaria vigente; y
- C. Beneficiaria del remanente.-** Luego de haber cancelado el Fideicomiso todas las obligaciones le corresponden del remanente al Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay o su sucesor en derecho en caso de cesión de los derechos fiduciarios o en caso de liquidación del beneficiario. en el futuro podrán existir nuevos Beneficiarios por cesión de derechos fiduciarios de la calidad. Los derechos y obligaciones de los Beneficiarios, serán ejercidos y asumidos por cada Beneficiario en el patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de constitución.

### 1.3. Reforma

Mediante Escritura Pública de Reforma Parcial al Contrato de Constitución de Fideicomiso Mercantil Blue Bay II, con fecha 6 de enero del 2014 se realizaron cambios en las siguientes cláusulas:

- **Cláusula Tercera – Antecedentes: Cuatro.-** La constituyente, con la debida autorización de su beneficiaria y fiduciaria, por así convenir a sus intereses, tiene la intención de constituir el presente Fideicomiso con el fin de que los bienes, derechos y obligaciones aportados al patrimonio autónomo sean administrados de conformidad a las instrucciones que constan en el presente instrumento.
- **Clausula Quinta – Conformación del Patrimonio Autónomo y Transferencia de Dominio a Título de Fideicomiso Mercantil.-** Con los antecedentes expuestos y con el objeto de conformar el patrimonio autónomo del fideicomiso, los constituyentes transfiere a título de fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo, todos los derechos y obligaciones que posea dentro del patrimonio autónomo, así como, el derecho de dominio de los solares ubicados en la urbanización Blue Bay, de la Isla Mocolí, Parroquia Satelital urbana la Puntilla del cantón Samborondón.
- **Clausula Quinta – Uno.-** El constituyente podrá aporta o transferir al Fideicomiso Mercantil Blue Bay II todos sus derechos, obligaciones, activos y pasivos, asumiendo el fideicomiso que se constituye en este acto todas las obligaciones que mantiene con terceros. De igual manera El Fideicomiso asume de manera especial, la

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

obligación de transferir los inmuebles a los clientes que hayan prometido comprar los solares, así como el derecho para cobrar el saldo del precio pactado.

- **Clausula Séptima – Designación de Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil.- B) Beneficiario del remanente.-** Luego de haber cancelado el fideicomiso todas sus obligaciones, le corresponde del remanente al Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay o su sucesor en derecho en caso de cesión de los derechos fiduciarios o en caso de liquidación del beneficiario.-En el futuro podrán existir nuevos BENEFICIARIOS por cesión de derechos fiduciarios de tal calidad. Cuando en el presente contrato se haga referencia a los beneficiarios, se enterando que se refiere a los designados como tales en el presente contrato o sus cesionarios o sucesores en derecho. Los derechos y obligaciones de los BENEFICIARIOS, serán ejercidos y asumidos por cada BENEFICIARIO en el patrimonio autónomo según lo estipulado en esta cláusula.
- **Clausula Duodécima – Finalidad e instrucciones.-** El presente fideicomiso mercantil tiene por objeto recibir los bienes presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad de que la fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato.

#### 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:

- Recibir y administrar los bienes fideicomitados de manera prudente y diligente.
- La Fiduciaria deberá administrar los bienes que conforman el patrimonio autónomo y transferirlos de conformidad con las instrucciones del presente contrato.
- La Fiduciaria deberá suscribir las escrituras de promesas de compraventa y/o compraventas de los solares de la urbanización Blue Bay a favor de sus respectivos compradores y/o promitentes compradores, una vez recibidas las instrucciones por escrito de parte del gerente promotor, incluso podrá transferir los solares a otros fideicomisos o cualquier tipo de sociedades, con el objeto de continuar con el desarrollo del proyecto inmobiliario, de manera parcial los solares destinados para la construcción, promoción y venta de los edificios. Para tal efecto Métrica del Pacífico S.A. Metripacific se encargará directamente de gestionar los cobros de todos los valores adeudados por los compradores y promitentes compradores.
- La fiduciaria, a su vez, por instrucciones del Gerente Promotor, podrá suscribir conjuntamente con una institución del sistema financiero, escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas, o constituir un fideicomiso en garantía respecto a los solares e inmuebles pertenecientes a este patrimonio autónomo.

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- La fiduciaria deberá tener un registro de todos los valores pagados y entregados al Beneficiario de las transacciones efectuadas por Métrica, quien se compromete a proporcionar a la fiduciaria un informe o listado actualizado de todos los valores cobrados y entregados al Constituyente.
- Cobrar mensualmente del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los fondos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la fiduciaria, en caso de que la parte Constituyente y/o parte Beneficiaria no lo pague oportunamente.
- Representar al fideicomiso jurídicamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generen con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender el patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ella en el patrimonio autónomo o la parte Constituyente y/ o parte Beneficiaria se los proporcionare, caso contrario, la fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinados en este apartado. Asimismo, la fiduciaria podrá solicitar a Métrica el pago de los impuestos y demás cargos establecidos en el presente apartado.
- Podrá enajenar los bienes que conforman el patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones que le imparta, por escrito, el Gerente Promotor.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los bienes transferidos o que se transfirieran a título de fideicomiso mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Podrá adquirir, cuando así se lo instruya por escrito la parte beneficiaria o la promotora, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda plenamente autorizada para suscribir los respectivos contratos y /o participar en subastas o remates.
- Administrarlos los bienes o activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta de forma conjunta la parte Constituyente, Beneficiaria y Gerente Promotor. Está facultada la fiduciaria para realizar gestiones de tenencia, custodia, enajenación y transferencia a cualquier título, de los bienes del fideicomiso mercantil, en los términos señalados en el presente contrato.
- La parte Constituyente, instruye a la fiduciaria, registrar contablemente los bienes al valor de la propiedad resultante del avalúo que se agrega como habilitante. Los valores determinados en el referido anexo son aceptados y conocidos por las partes contratantes.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Registrar contablemente los derechos y pasivos que aporte el Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía Blue Bay, en la contabilidad del Fideicomiso Mercantil de Administración Blue Bay II.
- La parte Constituyente, el Beneficiario y el Gerente del Proyecto reservan el derecho de impartir otras instrucciones a la fiduciaria, siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato, sin necesidad de modificar el mismo. En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución. Todos los gastos, honorarios y demás egresos en los que deba incurrir la Fiduciaria para el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato, serán de cuenta y cargo del patrimonio autónomo, quedando la fiduciaria expresamente autorizada a contratar a terceros para el cumplimiento de estas instrucciones, en caso de creerlo necesario. En caso de que el patrimonio autónomo no cuente con los valores necesarios, la beneficiaria o su sucesora en derecho asumirá, todos los gastos, honorarios y demás egresos. La Fiduciaria será responsable por el manejo de los recursos recibidos desde el momento de su recepción, mas no desde la fecha de vigencia del Fideicomiso. Así mismo, la fiduciaria será responsable por los recursos recibidos en este Fideicomiso y no responderá de aquellos valores que hayan sido entregados por los promitentes compradores a los Constituyentes o a la Promotora con anterioridad a la constitución de este fideicomiso.
- La Fiduciaria, previa instrucción realizada por escrito por la promotora, suscribir conjuntamente con una o varias instituciones del sistema financiero, escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas, o constituir un fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que conforman este patrimonio autónomo, así como también contratos de mutuos en calidad de deudor, codeudor o garante. Adicionalmente la fiduciaria tiene la obligación de informar a los acreedores relacionados al sistema financiero del Fideicomiso las modificaciones y/o reformas que se realicen tanto al contrato constitutivo así como a su situación financiera y registro de beneficiarios, por lo que las rendiciones de cuentas deberán ser puesto en conocimiento de tales acreedores.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 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 de 2014 y 2013 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Blue Bay han sido preparado 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 el Fideicomiso 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 el Fideicomiso.

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, de las cuales la Administradora no las 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>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
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 10 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 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 NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de julio del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de julio del 2016
NIC 16 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 julio del 2016
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 2017
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

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, 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 2015; 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 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.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Fideicomiso mantuvo un activo financiero en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma 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) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar y cuentas por pagar. 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

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

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) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta "Cuentas por cobrar" representada por los valores recibidos por parte de los clientes. Se registran al valor del cobro realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

##### (b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta 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 plazo menores a 30 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 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 2014 y 2013, 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.



## **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **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 Inventario disponible para la venta**

Corresponde a los inmuebles, para la venta, cuando se factura o transfiere el dominio se reconoce el ingreso y el costo en resultados. Los inmuebles se miden al costo de adquisición o transformación y su valor neto de realización, el menor, según la NIC No. 2.

Los inventarios para la venta, que fueron aportados al Fideicomiso, el cual corresponde al terreno (dividido en lotes) donde se efectúa el proyecto.

#### **2.7 Inventario en Construcción**

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso 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 los aportes recibidos del Constituyente, estos serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso.

### **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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (a) Riesgos de mercado

##### Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

#### (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 el efectivo en bancos.

##### 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 el Banco Bolivariano C.A. que tiene una calificación de riesgo de AAA- emitida por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A.

#### (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

**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2014 y 2013, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**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>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Bancos (Nota 6)	2.217	300.428
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar (Nota 7)	16.504.284	-
Total activos financieros	<u>16.506.501</u>	<u>300.428</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar (Nota 9)	26.631.932	295.456
Total pasivos financieros	<u>26.631.932</u>	<u>295.456</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**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 2014 y 2013, 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>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>2.217</u>	<u>300.428</u>

**7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2014</u>
Valores recibidos (1)	16.504.271
Deudores varios	13
	<u>16.504.284</u>

- (1) Corresponde a valores por cobrar a Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIFIC por los valores recibidos de clientes, por concepto de reservas de terrenos y departamentos de prominentes compradores del Proyecto Inmobiliario Blue Bay.

**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lotes (1)	<u>22.951.447</u>	<u>28.850.147</u>

- (1) Corresponde a 83 (2013: 120) lotes urbanizados con una longitud de 228,126 metros cuadrados, de la Urbanización Blue Bay en terreno fusionado en la Isla Mocolí, en la Parroquia La Puntilla del cantón Samborondón de la provincia del Guayas que serán comercializados.

**9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN**

Composición al 31 de diciembre del 2014:

	<u>2014</u>
Urbanización (1)	2.051.634
Areas comunes	448.808
Aqua1 (2)	4.258.505
Aqua2 (2)	4.463.354
Town Houses - Aqua 2 (2)	1.122.993
Blue Bay 1 (2)	2.410.192
Blue Bay 3	78.868
Blue Bay 4 (2)	6.867.323
Generales	212.787
Administrativos	304.159
Legales	168.727
Municipales	202.157
Iva pagado (3)	<u>2.045.749</u>
	<u>24.635.256</u>

- (1) Corresponde a los costos generados al área urbanizada.
- (2) Corresponde a los costos generados a las construcciones de los edificios.
- (3) Corresponde a Impuesto al Valor Agregado pagado de los todos los costos incurridos para la construcción del Proyecto.

**FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**10. CUENTAS POR PAGAR**

Composición al 31 de diciembre del 2014:

	<u>2014</u>
Proveedores por pagar (1)	<u>26.631.932</u>

- (1) Corresponde a las facturas por pagar emitidas por Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, por concepto de reembolso de los gastos incurridos en la construcción de inmuebles.

**11. ANTICIPO DE CLIENTES**

Composición:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Promitentes compradores (1)	1.236.114	295.456
Clientes (2)	<u>19.608.771</u>	<u>-</u>
	<u>20.844.885</u>	<u>295.456</u>

- (1) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de los lotes de terreno, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.
- (2) Corresponde a los valores entregados de clientes por reserva de los lotes de terreno ubicado en la Isla Mocolí.

**12. SITUACIÓN FISCAL**

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

**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

## FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

#### **Cambios en la legislación**

Reconocimiento de activos transferidos a un Fideicomiso Mercantil: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-002-2013, mediante el cual se establece que en la contabilidad de un Fideicomiso Mercantil, cuando por aplicación de las NIIF, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, este registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al Constituyente del Fideicomiso Mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.

Definición de derechos fiduciarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, mediante el cual se reemplaza la definición de derechos fiduciarios como "El conjunto de derechos que se derivan de la calidad de Beneficiario de un Fideicomiso Mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la Fiduciaria les transfiera a título oneroso o gratuito, los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo".

Sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, estableció para las Fiduciarias, los procedimientos que deben adoptar e implementar en sus sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios, los cuales contribuirán para una adecuada administración de riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las Fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, se establece adicionalmente las siguientes disposiciones:

- Las circunstancias en donde la Fiduciaria debe abstenerse en relación a la administración de los Fideicomisos inmobiliarios;
- Establece que en el contrato de constitución del Fideicomiso mercantil, debe constar la declaración expresa de la Fiduciaria que es de su exclusiva responsabilidad el

## **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

verificar y vigilar el cumplimiento de los Sistemas de Control Interno, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo;

- Reemplaza la definición de un Fideicomiso Inmobiliario;
- Reemplaza el alcance, de quienes deben inscribirse en el Registro del Mercado de Valores, en el cual ahora consta los negocios inmobiliarios; y,
- La disposición transitoria, sobre los plazos para adecuar los actuales requerimientos de la presente resolución, en los procedimientos de las Fiduciarias (90 días), y los que se encuentren en trámite de inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

#### Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SC.DSC.G.13.2013 publicada en el Registro Oficial 146 del 18 de diciembre del 2013, detalla el reglamento de funcionamiento para Inmobiliarias que realizan actividades de promoción, construcción, comercialización u otras relacionadas; y que reciben dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de viviendas y edificaciones, donde establece que las empresas deben:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso que sea dueño del terreno.
- Contar con el presupuesto para cada proyecto: fuentes, costos y gastos.
- El presupuesto también contemplará el tiempo estimado de ejecución del proyecto, precio de venta de cada unidad habitacional, rentabilidad, estudio de factibilidad técnica, financiera y económica.
- Construir los proyectos autorizados en los plazos establecidos.
- Suscribir a través de su representante las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores.
- En las promesas de compraventa constará la ubicación y característica de inmueble, precio pactado, condiciones de pago, plazo de entrega con certificado de habitabilidad y plazo para la firma de escritura de compraventa definitiva.
- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definida.

Adicionalmente, Inmobiliarias que para el desarrollo de proyectos requieran recursos provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias deberán constituir un encargo fiduciario, manejado por una Administradora de fondos y



## **FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

fideicomisos. Ese dinero se entregará a su constituyente o fideicomitente solo cuando se haya verificado el punto de equilibrio para la construcción del proyecto respectivo, caso contrario se procederá a restituir el dinero.

La Administración del Fideicomiso considera que no se encuentran alcanzados por esta Resolución por cuanto el Fideicomiso se encuentra en una fase de venta de bienes y considera que esta resolución afecta a nuevos negocios inmobiliarios que se constituyan en el país.

#### **13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por: i) aporte de los 120 lotes efectuado por el Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay por US\$16.896.924.

#### **14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.