FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EN DICIEMBRE 31, 2016

BDO

FIDEICOMISO MERCANTIL BLUE BAY II
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al informe de los Auditores Independientes

BDO

Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y titulares fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II
(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Blue Bay II (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Blue Bay II (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de las Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, 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.

BDO ECUADOR CIA LTDA es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa más realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Blue Bay II (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de junio de 2016.

BDO

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

BDO Ecuador.

Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez C.

Guillermo Rodríguez C. - Socio

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION BLUE BAY II
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	7	176,525	43,363
Cuentas por cobrar	8	642,784	37,170,953
Total activos corrientes		819,309	37,214,316
Activos no corrientes			
Inventarios disponible para la venta	9	18,009,652	15,664,473
Inventarios en construcción	10	18,129,269	14,812,003
Total activos no corrientes		36,138,921	30,476,476
Total activos		36,958,230	67,690,792

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION BLUE BAY II
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	1,217,078	40,142,412
Obligación financiera	12	9,071,040	-
Total pasivos corrientes		10,288,118	40,142,412
Pasivos no corrientes			
Obligación financiera a largo plazo	12	5,148,657	-
Anticipo de clientes	13	11,640,921	15,534,862
Total pasivos no corrientes		16,789,578	15,534,862
Total pasivos		27,077,696	55,677,274
Patrimonio:			
Aportes patrimoniales	15	16,896,925	16,896,925
Resultados acumulados	16	(7,016,391)	(4,883,407)
Total patrimonio neto		9,880,534	12,013,518
Total pasivos y patrimonio neto		36,958,230	67,690,792

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION BLUE BAY II
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Venta de bienes inmuebles	18	12,306,378	27,882,440
Costo de ventas	19	(14,157,279)	(31,687,923)
Utilidad bruta		(1,850,901)	(3,805,483)
Gastos de administración	20	(380,830)	(40,254)
Gastos de venta		(13,329)	(259,678)
Gastos financieros		(258)	(61)
		(394,417)	(299,993)
Otros ingresos, netos		112,333	-
Pérdida y resultado integral total del año		(2,132,985)	(4,105,476)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION BLUE BAY II

(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Expresado en U.S. dólares)

		Resultados acumulados			
	Aportes Patrimonial	(Pérdidas) acumuladas	(Pérdida) neta del ejercicio	Subtotal	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2014	16,896,925	-	(280,538)	(280,538)	16,616,387
Costo no reflejado de terrenos vendidos del período 2014	-	(497,393)	-	(497,393)	(497,393)
Pérdida y resultado integral total del año	-	-	(4,105,476)	(4,105,476)	(4,105,476)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**16,896,925**	**(497,393)**	**(4,386,014)**	**(4,883,407)**	**12,013,518**
Pérdida y resultado integral total del año	-	-	(2,132,984)	(2,132,984)	(2,132,984)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**16,896,925**	**(497,393)**	**(6,518,998)**	**(7,016,391)**	**9,880,534**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION BLUE BAY II
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	48,946,880	48,679,894
Efectivo pagado a proveedores	(63,033,415)	(48,141,355)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(14,086,535)	538,539
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto recibido por obligaciones con instituciones financieras	14,219,697	-
Baja de terreno	-	(497,393)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	14,219,697	(497,393)
Aumento neto de efectivo	133,162	41,146
Efectivo al inicio del año	43,363	2,217
Efectivo al final del año	176,525	43,363

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION BLUE BAY II
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pérdida y resultado integral total del año	(2,132,984)	(4,105,476)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuenta por cobrar	36,528,169	(20,666,669)
(Aumento) disminución e inventarios disponibles para la venta	(2,345,179)	7,286,974
(Aumento) disminución en inventario en construcción	(3,317,266)	9,823,253
(Disminución) aumento en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	(38,925,334)	13,510,480
(Disminución) en anticipos de clientes	(3,893,941)	(5,310,023)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	(14,086,535)	538,539

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
  Fideicomiso Mercantil Blue Bay II

- **RUC de la entidad.**
  0992819936001

- **Domicilio de la entidad.**
  Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif. Corp.4 Piso 2 Of.201

- **Forma legal de la entidad.**
  Fideicomiso Mercantil de Administración.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  El Fideicomiso Mercantil de Administración Blue Bay II (en adelante "el Fideicomiso") fue constituido por el Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay (constituyentes) mediante escritura pública celebrada el 12 de junio de 2013. El Fideicomiso es Administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

- **Objetivo del fideicomiso.**

  El Fideicomiso tiene como objetivo servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el 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.

  De acuerdo a las proyecciones de los resultados operacionales del Fideicomiso, se estima que a la finalización del proyecto, hasta el año 2018 se obtenga resultados positivos totales.

- **Constituyentes y/o Beneficiarios.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
Fideicomiso de Administración y Garantía Blue Bay	100%	16,896,924

- **Patrimonio autónomo.**

  El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por lo demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

- **Instrucciones a la Fiduciaria.**

  a. Recibir y administrar los bienes fideicomitidos de manera prudente y diligente.

  b. La Fiduciaria deberá administrar los Bienes que conforman el patrimonio autónomo y transferido de conformidad con las instrucciones del contrato.

  c. La Fiduciaria deberá ratificar y cumplir con el convenio de desarrollo urbanístico suscrito entre la parte Constituyente y/o Beneficiaria y la compañía Métrica.

  d. La Fiduciaria deberá suscribir las escrituras de transferencia de dominio de los solares de la urbanización Blue Bay a favor sus respectivos compradores, una vez recibida instrucciones por escrito de parte de la Gerencia del Proyectos, incluso podrá transferir los solares a otros fideicomiso o cualquier tipo de sociedades, con el objeto de continuar con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, manera especial los solares destinados para la construcción, promoción y venta de los edificios. Para tal efecto, Métrica se encargará directamente de gestionar el cobro de todos los valores adeudados por los compradores.

  e. La Fiduciaria, a su vez, por instrucciones de la Promotora, podrá 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 los solares o inmuebles pertenecientes al patrimonio autónomo.

  f. La Fiduciaria deberá tener un registro de todos los valores pagados y entregados a la Parte Constituyente-Beneficiaria de las transacciones efectuadas por Métrica, quién se compromete a proporcionar a la Fiduciaria, un informe o listado actualizado de todos los valores cobrados y entregados a la Constituyente.

  g. 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 pagare oportunamente.

h. Representar al Fideicomiso jurídicamente.

i. 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 tuvieren fondos para ello 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.

j. Podrá enajenar los bienes que conforman el patrimonio autónomo, de conformidad con las instrucciones que le imparta, por escrito, la Promotora.

k. Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los Bienes transferidos o que se transfiera 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.

l. 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 de pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda plenamente autorizada para suscribir los respectivos contratos y/o participar en subastas o rematas.

m. Administrar los Bienes o Activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta La Parte Constituyente Beneficiaria o La Gerencia de Proyecto. 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 contrato.

n. La parte Constituyente, instruye a La Fiduciaria, registrar contablemente los Bienes al valor de la propiedad resultante del Avaluó que se agrega como habilitante.

o. La parte Constituyente se reserva el derecho de impartir otras instrucciones a la Fiduciaria, siempre que guarden armonía con el espíritu del contrato, sin necesidad de modificar el mismo. En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fuera necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el 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 el 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. Por otra parte, la Fiduciaria no será responsable por la ejecución de las instrucciones del contrato o de las que impartiere la Promotora, en caso de que no se cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución por parte de la Fiduciaria o de terceros que se requiera contratar. Sin perjuicio de las designaciones o contrataciones realizadas según lo estipulado en el contrato o por instrucciones de la Promotora, de los Beneficiarios o de cualquier otro autorizado para ello; si los organismos o personas antes referidas, no toman las decisiones necesarias para obtener el cumplimiento de las obligaciones de los contratistas del Fideicomiso, la Fiduciaria actuando a nombre y representación del Fideicomiso Mercantil y sin requerir de autorización adicional alguna podrá decidir la terminación de los contratos, la ejecución de las garantías, la designación de los reemplazantes y los términos de los nuevos contratos; a efectos de velar por el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso Mercantil.

- <u>Obligaciones de la Fiduciaria.</u>

  a. Administrar con el auxilio de la Gerencia de Proyecto y disponer de los bienes fideicomitidos en la forma y términos establecidos en el contrato.

  b. Ejercer representación legal del Fideicomiso Mercantil para el cumplimiento del objeto del contrato y la protección y defensa de los bienes que lo integran.

  c. Remitir a la Superintendencia de Compañías la información que esta entidad solicite para efectos de control.

  d. Remitir a los Constituyentes/Beneficiarios, la información que soliciten para efectos de control.

  e. Transferir y entregar a los Beneficiarios los beneficios y resultados del Fideicomiso Mercantil en los términos establecidos en este instrumento.

f. Mantener el patrimonio autónomo que se configura por la constitución de este Fideicomiso Mercantil, separado de su propio patrimonio, del patrimonio de los Constituyentes y de los Beneficiarios, así como de los demás fideicomisos mercantiles o fondos de inversión que administre; y, llevar una contabilidad separada del mismo. La contabilidad se llevara de acuerdo a las normas legales y reglamentarias aplicables.

g. Rendir cuentas comprobadas de sus actuaciones a los Constituyentes y Beneficiarios de conformidad a lo establecido en el contrato. De manera adicional a los informes comprobados de rendición de cuentas, se remitirán anualmente la información correspondiente al Estado Financiero del Fideicomiso.

h. Contratar una compañía de auditoría externa para los estados financieros del fideicomiso mercantil, de conformidad con lo establecido en la ley de Mercado de Valores y la codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

i. Destinar los bienes transferidos al Fideicomiso Mercantil, exclusivamente a la realización de la finalidad establecida, realizando todos los actos y contratos necesarios para dicho fin.

j. No constituir ningún tupo de gravamen, garantía o caución sobre los bienes que forma parte del Fideicomiso Mercantil, sin expresa autorización de la Promotora y/o de la Beneficiaria.

k. Se deja expresa constancia que no será obligación de la Fiduciaria realizar los trámites legales o administrativo de obtención de permisos municipales o de instituciones privadas o públicas, necesarios para la ejecución de las actividades empresariales, así como tampoco elaborará los contratos necesarios para la celebración de las promesas de compraventa, ni para la transferencia de dominio de bienes a los Promitentes Compradores, de una manera que tanto su instrumentación cuanto los trámites legales para su perfeccionamiento serán de responsabilidad de la Promotora y del Instrumentador Legal, en el ámbito de la competencia de cada uno de ellos.

- <u>Derechos de la Fiduciaria</u>

a. Exigir a los Constituyentes y Beneficiarios, la entrega de toda la documentación e información necesaria para la celebración y ejecución del contrato.

b. Recibir el pago puntual de los honorarios acordados según las estipulaciones contenidas en el contrato.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 "Medición de Valor Razonable" se entiende al "valor razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- información a revelar	Iniciativa	01-Ene-2016

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7(*)	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes, incluyen principalmente a cuentas por cobrar a terceros no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Los documentos por cobrar clientes no relacionados son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

4.8. Inventarios.

Disponible para la venta

La propiedad del Fideicomiso se componen del terreno, el cual se encuentra registrado a valor razonable, en base a un avaluó practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

En construcción

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 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción y se inicie las operaciones del edificio.

4.9. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes y obligaciones tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.10. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.12. Patrimonio del fideicomiso.

Corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Constituyentes no han sido objeto de absorción por resolución de del Comité Fiduciario.

4.13. Costos y gastos.

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

5. POLÍTICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
Año terminado en diciembre 31, 2016:		
Cuentas por pagar	1,217,078	-
Obligaciones con instituciones financieras	9,071,040	5,148,657
Anticipos de clientes	-	11,640,921
	10,288,118	16,789,578

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
Año terminado en diciembre 31, 2015:		
Cuentas por pagar	40,142,412	-
Anticipos de clientes	-	15,534,862
	40,142,412	15,534,862

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	27,077,696	55,677,274
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(176,525)	(43,363)
Total deuda neta	26,901,171	55,633,911
Total patrimonio neto	9,880,534	12,013,518
Índice de deuda - patrimonio neto	2.72	4.63

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Bolivariano C.A.	(1)	172,090	43,363
Banco Pichincha C. A.	(1)	4,435	-
		176,525	43,363

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a fondos de libre disponibilidad, en cuentas corrientes, que no generan intereses.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Cuentas por cobrar facturación	(1)	558,010	1,143,366
Valores recibidos	(2)	84,774	36,027,587
		642,784	37,170,953

(1) Corresponden a valores por cobrar a clientes por las ventas de terreno y de bienes inmuebles.

(2) Corresponde a valores por cobrar a Métrica del Pacifico S.A. METRIPACIFIC por valores recibidos de clientes, por concepto de reserva de terrenos y departamentos de promitentes compradores del Proyecto Inmobiliario Blue Bay.

9. INVENTARIOS DISPONIBLE PARA LA VENTA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Solares	(1)	8,814,402	9,481,753
Edificio Blue Bay 1	(2)	6,830,367	-
Edificio Blue Bay 4	(3)	2,364,883	5,357,442
Edificio Aqua 1	(4)	-	571,229
Edificio Town House-Aqua 2	(4)	-	254,049
		18,009,652	15,664,473

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a 31 y 34 solares que se encuentran disponibles para la venta en la Urbanización Blue Bay, en la Isla Mocolí, en la Parroquia La Puntilla del Cantón Samborondón de la provincia del Guayas que serán comercializados.

(2) Corresponde a 43 parqueos por US$859,778, 19 departamentos por US$5,850,121 y 20 bodegas por US$120,468, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay ubicado en la Isla Mocolí.

(3) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a 15 parqueos por US$242,384; 5 departamentos por US$2,087,275 y 5 bodegas por US$35,224, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay, ubicados en la Isla Mocolí.

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a 30 parqueos por US$560,247; 12 departamentos por US$4,614,885; y 12 bodegas por US$82,310, que se encuentran disponibles para la venta de la Urbanización Blue Bay, ubicados en la Isla Mocolí.

(4) Corresponden a bienes inmuebles que se encuentran disponibles para la venta en la Urbanización Blue Bay, ubicados en la Isla Mocolí.

10. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Blue Bay 3	(1)	16,432,948	3,681,578
Blue Bay 2	(1)	1,659,377	1,659,377
Blue Bay 1	(1)	-	9,470,401
Generales		20,228	647
Municipales		16,716	-
		18,129,269	14,812,003

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponde a los costos generados a las construcciones de los edificios.

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	(1)	1,194,562	40,142,352
Otros		22,516	60
		1,217,078	40,142,412

(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a facturas por pagar a Métrica del Pacífico S.A. Metripacific, por concepto de reembolso de los gastos incurridos en la construcción de inmuebles.

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Bolivariano C.A.:			
Préstamo a una tasa del 9,33% de interés anual y vencimiento en agosto del 2017.	(1)	6,000,000	-
Préstamo a una tasa del 9,33% de interés anual y vencimiento en febrero del 2019.	(1)	8,219,697	-
		14,219,697	-
(-) Porción corriente del pasivo a largo plazo		9,071,040	
		5,148,657	-

(1) Al 31 de diciembre del 2016, los préstamos se encuentran garantizados con pagares a favor de la institución financiera.

(2) Un detalle del vencimiento por año de los saldos de las obligaciones, es como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
2018	4,780,880	-
2019	367,777	-
	5,148,657	-

13. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipo de promitentes compradores	(1)	3,394,201	86,639
Valores recibidos clientes-Métrica	(2)	7,895,499	15,448,223
Resciliaciones por pagar		351,220	-
		11,289,700	15,534,862

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a valores recibidos por los promitentes 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 a la Compañía Métrica, por anticipos para la compra de los lotes de terreno ubicado en la Isla Mocolí, previo al proceso de emisión del contrato de promesa de compraventa.

(3) Corresponde a desistimientos de la compra de bienes inmuebles por parte de las compañías Diselmaq Cía. Ltda. por US$75,862, Larimar Capital Assets Inc. por US$84,773 y de los señores, Puerta Murillo Luis Fernando por US$61,653 y Medina Serrano José Alberto por US$128,932.

14. IMPUESTOS CORRIENTES.

Legislación vigente

De acuerdo con el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales u operar en negocios en marcha, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización de cartera, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

La Fiduciaria, como representante legal del Fideicomiso, deberá presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso, pero no pagará ni liquidará el Impuesto a la Renta de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

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.

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.

Otros

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado por la administración tributaria desde su constitución.

15. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por: aporte de los 120 solares ubicados en la Urbanización "Blue Bay" de la Isla Mocolí, Parroquia Satelital Urbana La Puntilla del Cantón Samborondon.

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

Pérdidas acumuladas.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que el Fideicomiso continuará como un negocio en marcha. Las pérdidas netas por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron de US$2,132,985 y US$4,105,476, y pérdidas acumuladas por US$7,016,391 y US$4,883,407 respectivamente.

El futuro del Fideicomiso dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

De acuerdo a las proyecciones de los resultados operacionales del Fideicomiso, se estima que a la finalización del proyecto, hasta el año 2018 se obtenga resultados positivos totales.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

17. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros medido al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	176,525	176,525	43,363	43,363
Cuentas por cobrar	642,784	642,784	37,170,953	37,170,953
Total activos financieros	819,309	819,309	37,214,316	37,214,316
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	1,217,078	1,217,078	40,142,412	40,142,412
Obligaciones con instituciones financieras	14,219,697	14,219,697	-	-
Anticipo de clientes	11,640,921	11,640,921	15,534,862	15,534,862
Total pasivos financieros	27,077,696	27,077,696	55,677,274	55,677,274
Instrumentos financieros, netos	(26,258,387)	(26,258,387)	(18,462,958)	(18,462,958)

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración del Fideicomiso considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

18. VENTA DE BIENES INMUEBLES.

Un detalle de la cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terrenos	627,090	6,993,897
Bodegas	156,000	188,000
Departamentos	10,567,288	19,388,543
Parqueos	956,000	1,312,000
	12,306,378	27,882,440

19. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terrenos	667,351	7,407,399
Bodegas	257,552	467,010
Departamentos	11,568,025	21,055,652
Parqueos	1,664,351	2,757,862
	14,157,279	31,687,923

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Servicios de Terceros	250,675	3,879
Contribución Solca	98,494	-
IVA pagado	16,853	24,777
Honorarios administración fiduciaria	5,750	800
Notarios y registradores de la propiedad	3,271	136
Honorarios de auditoria externa	3,150	850
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	2,565	1,060
Suministros y materiales	59	60
Otros	13	8,692
	380,830	40,254

21. CONTRATOS.

Contrato de Convenio de Desarrollo y Promoción Inmobiliaria.

ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., designa a la compañía MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF como desarrollador y promotor del proyecto urbanístico BLUE BAY el cual será realizado sobre los inmuebles de propiedad del Fideicomiso, incluyendo la construcción de varios edificios y a proceder por sí mismo o hacer que se proceda, por medio de una remuneración convenida en este contrato y en los acuerdos posteriores, a la totalidad de las operaciones jurídicas, administrativas y financieras que concurran al mismo objeto.

Este contrato conlleva para el Promotor el poder de celebrar los contratos de reserva y/o promesa de compraventa, recibir los trabajos, liquidar las transacciones y de manera general el de cumplir todos los actos que sirvan a la realización del programa. Así mismo, el Promotor recibirá directamente los recursos dinerarios provenientes de los contratos de reserva y/o promesa de compraventa con la finalidad de destinarlos en la urbanización denominada BLUE BAY.

Sin embargo, el Promotor no vinculará al propietario de la obra por los préstamos que contrate ni por el acto de disposición que realice, sino en virtud de un mandato especial contenido en un contrato o en una escritura posterior.

Se deja expresa constancia que el Fideicomiso, al ser un fideicomiso mercantil de administración, faculta expresamente al Promotor para que en tal calidad realice todas las obras inherentes al desarrollo y promoción del referido proyecto urbanístico denominado BLUE BAY por cuenta propia y con cargo a los ingresos que éste perciba de las promesas de compraventa, así como al financiamiento de instituciones del sistema financiero. El Promotor podrá cobrar al Fideicomiso los gastos inherentes a la construcción mediante la presentación de facturas de reembolsos de gastos con sus correspondientes soportes.

Obligaciones del Promotor como Desarrollador Urbanístico.

El Promotor tendrá bajo su responsabilidad, a más de las actividades establecidas en el contrato de Fideicomiso Mercantil BLUE BAY II las siguientes:

1. El desarrollo del proyecto inmobiliario, en lo relativo a contratar y ejecutar los diseños arquitectónicos y técnicos.

2. Realizar los trámites de licencias, permisos, autorizaciones y procesos necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario.

3. Elaborar, controlar y cumplir el presupuesto de obra y de gastos y el cronograma de obra.

4. Efectuar en forma directa o por intermedio de terceros el agenciamiento o corretaje inmobiliario. En caso de contratar a terceros, el Promotor deberá efectuar el seguimiento y coordinación con la empresa de corretaje, para verificar el cumplimiento de las políticas de venta y el presupuesto de ventas establecidos.

5. Conocer el estado en que se encuentra el proyecto con relación a todos sus aspectos y sobre esta base recomendar la toma decisiones que ayuden al buen desarrollo del mismo; efectuar los actos a su alcance tendientes a cumplir las metas planteadas, apoyándose en herramientas gerenciales para realizar control de costos, búsqueda de financiamiento y optimización de ingreso y egresos del proyecto, para de esta manera obtener los resultados proyectados.

6. Seleccionar, supervisar y coordinar con sus contratistas y asesores técnicos contratados para la ejecución del proyecto inmobiliario.

7. Además el Promotor, tendrá bajo su responsabilidad la elaboración y obtención de firmas de los contratos a celebrarse con el fiscalizador, planificador arquitectónico, constructores, comercializadores, abogados y/o instrumentadores legales y aquellos necesarios para los demás servicios que se requieran para la ejecución del proyecto inmobiliario.

8. Serán de cuenta el Promotor, con cargo al Fideicomiso, el pago de impuestos, contribuciones y demás gastos necesarios, a fin de obtener las correspondientes autorizaciones. El Fideicomiso, será responsable únicamente de estos pagos en caso de que cuente con los recursos dinerarios necesarios para realizarlo.

9. El Promotor deberá informar al Fideicomiso, al menos con una periodicidad semestral, acerca de las recaudaciones que ha realizado producto de las promesas de compraventa así como del estado y avance del proyecto urbanístico denominado BLUE BAY. La información que presente deberá estar soportada mediante fotografías.

De la Promoción Comercial, Publicidad y Ventas.

Al efecto, la compañía MÉTRICA DEL PACÍFICO S.A. METRIPACIF, por intermedio de su representante legal se compromete, frente al propietario de la obra, a realizar las siguientes gestiones:

1. Promover comercial y publicitariamente el proyecto inmobiliario con el objeto de enajenar al mejor precio del mercado los bienes inmuebles que se desarrollarán en el conjunto residencial BLUE BAY. Esta promoción incluye la preparación y ejecución de un plan de comercialización cuyos detalles serán determinados por El Promotor.

2. El Promotor se compromete a captar clientes por todos los medios lícitos y habituales en esta plaza, los novedosos que aparezcan, a promover negocios inmobiliarios, a organizar la venta de los inmuebles y se encargará de la publicidad por sí o por terceros. Así mismo, el Promotor se obliga a realizar todas las gestiones necesarias para implementar una correcta política de conozca su cliente, quedando el Fideicomiso facultado a exigirlo.

3. El Promotor se obliga a realizar la reservación de venta y promesas de compraventa de los inmuebles bajo el nombre y representación del Fideicomiso Mercantil BLUE BAY II; por lo tanto, los derechos y las obligaciones entre las partes se someterán a las disposiciones del Código Civil y Código de Comercio sobre el contrato de mandato y el contrato de comisión mercantil.

4. Si las gestiones determinadas en el plan de comercialización requieran provisión de fondos, El Promotor no estará obligado a ejecutarlo, aunque la haya aceptado, mientras el comitente no provea la cantidad necesaria, y aun podrá suspender la ejecución cuando se haya agotado la provisión recibida. En caso de que El Promotor pague con sus propios recursos el costo de la gestión encomendada, deberá presentar respectiva factura de reembolso de gasto a nombre del Fideicomiso conforme a las normas tributarias vigentes.

5. El Promotor cobrará por cuenta del propietario de la obra el valor del precio abonado directamente por los promitentes compradores o reservantes de las Unidades Inmobiliarias, incluyendo los otros rubros o conceptos establecidos en los contratos de reservación, como por ejemplo: cuota de afiliación para la constitución de la Corporación sin fines de lucro que administrará el conjunto residencial inmobiliario BLUE BAY. El Promotor se hará dueño del dinero cancelado directamente por el promitente comprador o adquiriente de los inmuebles y recibidos por cuenta del comitente o Fideicomiso; quedando constituido como deudor de dichos valores frente al fideicomiso, y responde de todos los riesgos. Por lo tanto, deberá entregar dichos valores mediante depósito en las cuentas del fideicomiso dentro del plazo de una semana de haberlo recibido. La Gestión inmobiliaria tratará de que los pagos por parte de los clientes se hagan directamente a las cuentas del Fideicomiso.

6. El Promotor queda autorizado para compensar con los dineros recibidos, según lo establecido en el numeral anterior, con los valores que el fideicomiso o propietaria de la obra le adeude por concepto de reembolso de gastos y/o por sus honorarios.

7. El Promotor ejercerá con discrecionalidad sus funciones. Evacuada la negociación encomendada, esto es, la reservación y venta de las unidades inmobiliarias. El Promotor está obligado:

   a. A dar inmediato aviso a la fiduciaria de los contratos de promesas de compraventa celebrados.

b. A rendir cuenta detallada y comprobada de su gestión.
c. A pagar al Comitente el valor recaudado por la gestión de cobro extrajudicial del precio de los inmuebles negociados.
d. Los bienes y servicios recibidos o adquiridos por El Promotor por cuenta del Fideicomiso pertenecerán a este último, salvo pacto en contrario.
e. El Promotor está autorizado para vender a plazo las unidades habitacionales pero no podrá hacerlo a persona de insolvencia conocida, ni exponer los intereses del comitente a riesgo manifiesto. Siempre que el comisionista venda a plazo, deberá expresar los nombres de los compradores en las cuentas y en los avisos que dé el comitente; y no haciéndolo, se entiende que las ventas fueron al contado.
f. El Promotor deberá cobrar, a su vencimiento, las sumas debidas por los adquirientes de los inmuebles en los montos y fechas pactados en los contratos de reservación y/o promesas de ventas, por lo tanto, responderá de los daños y perjuicios causados por su omisión, si no acredita que oportunamente uso de los medios legales para conseguir el pago.

En los casos no previstos especialmente en este contrato, se aplicarán a las disposiciones relativas al contrato de comisión y del Código Civil sobre mandato.

Honorarios y Plazo.

El contrato tendrá un plazo de duración indefinido, esto es, por todo el tiempo de vigencia del Fideicomiso Mercantil BLUE BAY II y que se requiera para perfeccionar el desarrollo urbanístico del conjunto residencial cerrado BLUE BAY y mientras éste venda todas las unidades inmobiliarias y cobre el precio el precio de las mismas. Sin embargo, este contrato podrá terminar por cualquiera de las causales establecidas en el Código Civil para el contrato de mandato y las señaladas en el Código de Comercio para el contrato de comisión mercantil.

El Fideicomiso Mercantil BLUE BAY II pagará al Promotor por los servicios determinados en la cláusula cuarta y quinta de este contrato, los honorarios que constan detallados en el anexo al contrato, mismo que podrá ser modificado, previo acuerdo de las partes sin que sea necesaria una reforma al presente contrato. Tales honorarios será cancelado dentro de los primeros cinco (5) días posteriores a la presentación de la correspondiente factura. Las partes declaran que conocen y aceptan que los honorarios pactado, serán pagados únicamente cuando el Fideicomiso tenga los recursos económicos necesarios para su cancelación.

Mandato para la Celebración de Contratos de Promesa de Compraventa.

El Fideicomiso BLUE BAY II autoriza a la compañía MÉTRICA DEL PACIFICO S.A. METRIPACIF para que en su representación celebre Contratos de Reservación y Promesa de Compraventa. Sin perjuicios de lo anterior, las escrituras de enajenación de los inmuebles serán siempre suscritas por el Fideicomiso Mercantil Blue Bay II.

Contrato de Adendum Modificatorio Al Convenio De Desarrollo y Promoción Inmobiliaria.

La Clausula Quinta, numeral quinto; en adelante dirá lo siguiente: El Promotor cobrará por cuenta del propietario de la obra el valor del precio abonado directamente por los promitentes compradores o reservantes de las Unidades Inmobiliarias, incluyendo los otros rubros o conceptos establecidos en los contratos de reservación, como por ejemplo: cuotas de afiliación para la restitución de la Corporación sin fines de lucro que administrará el conjunto residencial inmobiliario BLUE BAY. Por lo tanto, deberá entregar dichos valores mediante deposito en las cuentas del Fideicomiso dentro del plazo de los quince primeros días del mes siguiente de haberlos recibidos. El Promotor deberá exhortar que los pagos por parte de los clientes se hagan directamente a las cuentas del Fideicomiso.

22. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

23. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.

BDO es una red mundial de firmas de Auditoría denominadas firmas Miembro, cada una de las cuales constituye una entidad jurídica independiente en su propio país. Cuenta con 1095 oficinas en 110 países y un equipo de más de 44.000 colaboradores que brindan servicios a empresas en todo el mundo.

BDO ECUADOR CIA. LTDA, es una sociedad debidamente constituida y registrada de acuerdo a las Leyes de Ecuador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.