

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Del Portal

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

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 28 de abril del 2016

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

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

Opinión

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

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Adicionalmente debido a que el objeto del Fideicomiso es recibir los bienes presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, a riesgo y beneficio del Originador, no genera ingresos y gastos, por tanto, no preparar un estado de resultados integrales.

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 DEL PORTAL

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

	Referencia a Nota	2015	2014
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.171.398	790.534
Cuentas y documentos por cobrar	7	<u>430.468</u>	<u>1.231.965</u>
Total activos corrientes		1.601.866	2.022.499
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	<u>11.053.349</u>	<u>4.408.748</u>
Total del activo		<u>12.655.215</u>	<u>6.431.247</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	9	4.312.500	2.650.000
Cuentas por pagar	10	<u>70.097</u>	<u>33.932</u>
Total pasivos corrientes		4.382.597	2.683.932
Pasivos no corrientes			
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	11	<u>5.095.330</u>	<u>441.532</u>
Total pasivos		<u>9.477.927</u>	<u>3.125.464</u>
Patrimonio	13	<u>3.177.288</u>	<u>3.305.783</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>12.655.215</u>	<u>6.431.247</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

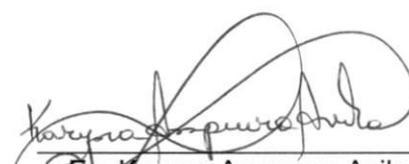
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Gastos</u>		
<u>Gastos Administrativos</u>		
Honorarios y comisiones	(75.641)	(2.450)
<u>Gastos Generales</u>		
Suministros y materiales	(863)	(154)
Publicidad	(10.879)	(40.375)
Gastos legales	-	(4.097)
Impuestos, contribuciones y otros	(39.938)	(5.393)
Avalúos y predios urbanos	-	(15)
Otros gastos	(4)	(1.635)
<u>Gastos Financieros</u>		
Gastos Bancarios	(1.170)	(98)
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(128.495)</u>	<u>(54.217)</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

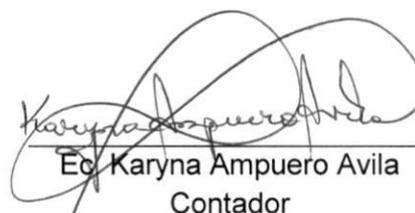
FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial del terreno	1.680.000		1.680.000
Aporte inicial de efectivo	1.680.000		1.680.000
Pérdida neta y resultado integral del año		(54.217)	(54.217)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	3.360.000	(54.217)	3.305.783
Pérdida neta y resultado integral del año		(128.495)	(128.495)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	3.360.000	(182.712)	3.177.288

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Eo. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(128.495)	(54.217)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		801.497	(1.231.965)
Construcción en curso		(6.644.601)	(2.728.748)
Cuentas por pagar		4.689.963	475.464
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(1.281.636)</u>	<u>(3.539.466)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obligaciones financieras		1.662.500	2.650.000
Aportes inicial en efectivo		-	1.680.000
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		<u>1.662.500</u>	<u>4.330.000</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		380.864	790.534
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		790.534	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>1.171.398</u>	<u>790.534</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


E.C. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil "Del Portal" fue constituido mediante escritura pública el 5 de diciembre del 2013 por las Compañías Ciratesa S.A. en calidad como Constituyente Aportante, y Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp en calidad de Constituyentes Promotores; administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.. El Constituyente Aportante transfiere a título de Fideicomiso Mercantil el bien inmueble, sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario, ubicado en la Parroquia Satelital Urbana La Puntilla, lote N° 120, manzana CC-3, del sector Los Arcos, del cantón Samborondón.

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios, el Fideicomiso fue aprobado mediante Resolución SC-IMV-DNAR-14-3293 el 19 de mayo del 2014, inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante el N° 2014.2.13.01346 el 30 de junio del 2014.

El Fideicomiso tiene por objeto 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 al desarrollo del Proyecto Inmobiliario en el cantón Samborondón. El costo estimado de construcción es de US\$16.083.791, según el Acta de Junta de Fideicomiso firmada el 5 de diciembre del 2014.

Mediante escritura pública celebrada el 8 de abril del 2014, se reformó las siguientes cláusulas:

Cláusulas Quinta.- Conformación del Patrimonio Autónomo y Transferencia de Dominio a Título de Fideicomiso Mercantil: Dos) El Constituyente Promotor se compromete en aportar hasta el 31 de julio del 2014 al patrimonio autónomo que se constituye por este acto, la cantidad de US\$1.680.000 como pago a la aportación que se compromete en esta cláusula. Los aportes de recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor, serán destinados para capital de trabajo y solventar los gastos que demanden el cumplimiento de la finalidad de este fideicomiso.

Cláusula Décima Primera.- Finalidad e Instrucciones: Doce) Los Constituyentes instruyen a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente fideicomiso además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado de mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios, previa aprobación y análisis del Comité de Administración, siempre que no se afecten derechos de terceros involucrados. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los beneficiarios del Fideicomiso y por la Fiduciaria.

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

Este inmueble lo adquirió la Compañía Ciratesa S.A. por venta que hiciera a su favor la Señora Gladys Verónica Garcés Vargas, según consta de la escritura pública. El Constituyente Promotor se compromete en aportar al patrimonio autónomo que se constituye por éste acto la cantidad de US\$1.680.000, aporte que se pagará en numerario en especie y/o compensación de créditos. En este acto, El Constituyente Promotor entrega

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

la cantidad de US\$50.000 como pago a la aportación que se compromete en esta cláusula. Los aportes de recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor serán destinados para capital de trabajo y solventar los gastos que demande el cumplimiento de la finalidad de este Fideicomiso.

En caso que los recursos aportados por los Constituyentes, así como los demás recursos recibidos por el Fideicomiso para la ejecución del mismo, los Constituyentes, y en caso que estos hubieren cedido sus derechos en calidad de Beneficiarios, sus cesionarios, estarán obligados a efectuar la entrega de dichos recursos al Fideicomiso, a prorrata de su participación con el objeto de cubrir las necesidades de liquidez o de recursos que el Fideicomiso requiera para la terminación del Proyecto Inmobiliario.

Adicionalmente los Constituyentes se comprometen irrevocablemente a aportar al Fideicomiso, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el monto de recursos que sean necesarios la terminación del Proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive, para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

Para efectos del presente contrato los Constituyentes se designan como beneficiario a sí mismo en proporción al valor de los aportes realizados. En consecuencia, si el constituyente promotor cumple con el pago del aporte ofrecido recibirá al igual que la constituyente aportante, los beneficios equivalentes al 50% para cada uno. En el futuro podrán existir nuevos beneficiarios por cesión de derechos fiduciarios de tal calidad.

Todos los pagos por concepto de los honorarios de la Fiduciaria, los impuestos que generen los bienes de propiedad del patrimonio autónomo, los impuestos y gastos en que tengan que incurrir la Fiduciaria por la constitución, administración, auditoría externa, defensa judicial o arbitral de los bienes del Fideicomiso Mercantil de su validez y/o defensa judicial de la Fiduciaria, por el cumplimiento del objeto de este contrato y su liquidación y terminación, gastos de desplazamientos, movilización y estadía que se requieran, etc, serán de cargo de los Constituyentes a prorrata de participación. En caso que la Fiduciaria con su patrimonio autónomo tenga que incurrir en pago de obligaciones de cualquier índole del Fideicomiso Mercantil o de sus Constituyentes o Beneficiarios, especialmente tributarias, tendrá derecho de repetición contra éstos.

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 5 de diciembre del 2014, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

El avance de obra del proyecto es del 86.35% al 31 de diciembre del 2015.

1.3. 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:

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

reglamentarias aplicables para el efecto.

- Abrir cuenta(s) de ahorro(s) y/o corriente(s) en el Banco o Bancos que determine el Comité de Administración, según la necesidad del Fideicomiso, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte del Comité de administración del Fideicomiso.
- Contrate con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al fiscalizador, al Gerente de Proyecto – Comercializador, al constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios y profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario de conformidad con lo dispuesto en este contrato y lo que instruya el Comité de Administración. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad del Gerente de Proyecto y aprobados por el Comité de Administración del Fideicomiso.
- Reciba los recursos por parte de los Promitentes Adquirientes en virtud de promesas de adquisición de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a promitentes adquirientes, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los promitentes adquirientes serán invertidos en las formas permitidas por la ley y sus normas conexas.
- Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- Administre y disponga de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
 - El pago de los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
 - El pago de los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el presente contrato.
 - El pago de los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Fideicomiso Mercantil especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.

- El pago de un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en sí del proyecto inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas que laboren en la misma en caso que el Constructor no haya pagado este seguro. Este seguro podrá ser contratado únicamente para las personas que no sean trabajadores bajo relación de dependencia del Constructor afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El pago de los honorarios de una compañía de auditoría externa en caso de que por Ley o norma reglamentaria el patrimonio autónomo llegue a requerirla, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario. La compañía auditora será designada por el Comité de administración.
- El pago al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de que los Constituyentes, beneficiarios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de El Comité de Administración del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una institución financiera o un tercero, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con un institución financiera o un tercero, La Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización de la Fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- El pago de los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.
- El pago de los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Suscribir por instrucción del comité de Administración del Fideicomiso, contratos para la construcción de hipotecas, fideicomisos o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos dotados de personería jurídica propia, promitentes adquirentes, de las unidades inmobiliarias o alcuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos y autorizados por el Comité de Administración.
- Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- 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. Este fideicomiso podrá transferir todos sus activos y pasivos a otro fideicomiso mercantil que asuma los derechos y obligaciones asumidos por este patrimonio autónomo.
- Procedimiento para reformas: Los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Comité de Administración solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato de reformatorio deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo al avalúo determinado por los constituyentes y soportado con el informe pericial anexo a la presente escritura.

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 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Del Portal han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que 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 que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los metodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

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

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar 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 parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones Financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a la tasa vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de situación financiera bajo el rubro de "Inventario de construcción", los intereses pendientes de pago se presentan en el mismo estado financiero, bajo el rubro "Intereses por pagar".
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 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 2015 y 2014, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(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 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.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte del terreno y aportes en efectivo efectuados por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(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 el Fideicomiso exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios.

(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 S.A. cuya calificación, emitida por la Agencia Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings es de AAA- .

Otras cuentas por cobrar

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades construidas.

En la actualidad se han suscrito promesas de compra venta con Prominentes Compradores.

(c) *Riesgo de liquidez*

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

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

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

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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos financieros medidos al costo		
Bancos (Nota 6)	1.171.398	790.534
Total activos financieros	<u>1.171.398</u>	<u>790.534</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras (Nota 8)	4.312.500	2.650.000
Cuentas por pagar (Nota 10)	56.768	10.414
Total pasivos financieros	<u>4.369.268</u>	<u>2.660.414</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Bolivariano S.A.	<u>1.171.398</u>	<u>790.534</u>

7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondo Rotativo (1)	200.000	25.000
Anticipo a proveedores (2)	230.468	1.206.965
	<u>430.468</u>	<u>1.231.965</u>

- (1) Corresponde a los anticipos entregados a la constructora de acuerdo a la cláusula que se establece en el contrato de construcción como Fondo Rotativo.
- (2) Corresponde principalmente US\$218.000 (2014: US\$1.100.048) a Inmomariuxi por concepto de anticipo para el avance de obra, de acuerdo al contrato de constitución.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terreno (1)	1.680.000	1.680.000
<u>Costos Directos</u>		
Movimiento de tierra	9.890	9.890
Pilotaje (2)	695.844	695.844
Revestimiento	220.498	-
Instalaciones eléctricas	10.464	7.541
Instalaciones sanitarias	20.979	-
Construcciones Inmomariuxi C.A. (3)	4.015.946	967.195
Seguros	22.265	-
Reembolso de gastos inmomariuxi (4)	2.190.245	-
Cerraduras	10.168	-
Luminarias	12.411	-
Varios	-	78.945
<u>Costos Indirectos</u>		
Honorarios (5)	1.054.226	510.245
Tasa e impuestos legales	55.345	40.378
Costos financieros (6)	229.539	92.453
Impuesto al Valor Agregado (7)	742.622	273.859
Otros costos	82.907	52.398
	<u>11.053.349</u>	<u>4.408.748</u>

- (1) Corresponde al lote de terreno ubicado en la Parroquia Satelital Urbana La Puntilla, lote N° 120, manzana CC-3, del sector Los Arcos, del cantón Samborondón, el cual fue aportado por Ciratesa S.A.”.
- (2) Corresponde a los costos generados por concepto de fabricación, transporte, hincadas y acoples metálicos de pilotes del Proyecto Inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde a los costos generados por avance de obra del Proyecto Inmobiliario.
- (4) Corresponde por concepto de reembolsos a Inmomariuxi C.A. por concepto de gastos generados en la construcción del Proyecto Inmobiliario
- (5) Corresponde principalmente US\$533.312 (2014 US\$256.749) a Urbaestratégico S.A. por concepto de servicios de Gerencia del Proyecto; US\$190.138 (2014 US\$135.398) a José Andrade por concepto de elaboración de dirección arquitectónica del Edificio El Portal; US\$178.310 a Ecobrac por concepto de fiscalización del proyecto inmobiliario.
- (6) Corresponde a intereses pagados por los préstamos bancarios.
- (7) Corresponde al IVA pagado de los todos los costos que se realizan para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	Interés anual (%)	2015	2014
Banco Bolivariano C.A. (1)	8.83 - 9.70	<u>4.312.500</u>	<u>2.650.000</u>

- (1) Corresponde al saldo de préstamos por US\$4.000.000 y US\$750,000 contratados el 21 de mayo del 2015 y 29 de octubre del 2015 a 510 y 298 días plazo respectivamente. Al 31 de diciembre del 2014 corresponde al saldo de préstamos por US\$1.200.000 y US\$1,450,0000 contratados el 23 de julio del 2014 y 27 de agosto del 2014, con vencimientos de ambos el 15 de mayo del 2015

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2015	2014
Proveedores	56.768	10.414
Retenciones	9.270	12.839
Intereses por pagar	4.059	10.679
	<u>70.097</u>	<u>33.932</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondo de garantía (1)	274.216	48.360
Anticipos de clientes (2)	<u>4.821.114</u>	<u>393.172</u>
	<u>5.095.330</u>	<u>441.532</u>

- (1) Corresponde al 5% de retención de las planillas de reembolso por concepto de administración y construcción del proyecto, una culminada la obra se realiza la devolución del fondo de garantía.
- (2) Corresponde a los valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto.

12. SITUACIÓN FISCAL

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias desde la fecha de 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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Cambios en la legislación -

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otros asuntos

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

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

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2014, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes: i) aporte del terreno efectuado por Ciratesa S.A US\$1.680.000, ii) aportes en efectivo efectuados por Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp. por US\$1.680.000, y iii) y el neto de resultados acumulados por US\$140,101.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR EL FIDEICOMISO

I. Contrato de Construcción Suscrito con Inmomariuxi C.A.

Con fecha 24 de junio del 2014, El Fideicomiso suscribió con la Compañía Inmomariuxi C.A., para que se ejecute la construcción del "Edificio Fideicomiso Del Portal".

Sistemas De Contratación.- El sistema bajo el cual el contratista realizará la obra es la siguiente:

Modalidad Precio Unitario Fijo.- Las obras de hormigón, estructurales, no estructurales, sistema eléctrico, hidro-sanitario y contra incendio y de mamposterías, es decir, la denominada obra gris, se contratarán a precio unitario fijo conforme al detalle que asigna el técnico.

Modalidad Ejecución Por Administración.- La contratista ejecutará las obras de construcción de los acabados y el equipamiento del edificio, bajo la modalidad Construcción por Administración delegada, de modo que el costo directo y gastos totales de la construcción serán a cargo exclusivo de la Contratante. La contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios el 5% del costo de construcción de estos rubros. El programa de compras para cubrir estas necesidades constructivas y técnicas serán indicadas por la Contratista o La Fiscalización y a la Contratante para que la obra no sufra atrasos en el cronograma oferta por la Contratista.

Precio y Forma De Pago.- El precio pactado en este contrato y en sus anexos, lo pagará La Contratante a la Contratista en la forma siguiente:

Modalidad Precio Fijo Unitario

- Los precios unitarios de los rubros de obra gris según Tabla Cantidades resulta un valor de US\$4,614,998 más IVA.
- La forma de pago que ambas partes establecen es un anticipo del 30% del valor anterior y que será pagado de la siguiente forma:
- La cantidad de US\$400,000 pagados a la firma del presente contrato.
- La cantidad de US\$984,499 pagados 15 días después de la firma del presente instrumento.
- El saldo, esto es el 60% del valor establecido correspondiente a la cantidad de US\$3,230,498 se cancelará mensualmente conforme el avance de obra aprobado por Fiscalización.

Modalidad Ejecución Por Administración Delegada.- De acuerdo a los rubros establecidos en la tabla de cantidades, el monto estimado y referencial para esta etapa de la obra es de \$2.800.349 más IVA, este valor al ser referencial sufrirá modificaciones en más o menos, según las decisiones que se tomen en la compra de materiales y uso de mano de obra. Se establecerá un fondo de operación para reembolso de mano de obra y compra de materiales.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Plazo.- El contrato tiene un plazo de 17 meses contados a partir de la firma del contrato y entrega del anticipo, plazo en el cual deben estar dadas todas las condiciones de limpieza, desalojos y habitabilidad del edificio interior y exteriormente, incluyendo la inspección final municipal, entrega de las unidades, estacionamientos y entrega de las zonas comunales.

II. Contrato de Gerencia del Proyecto Suscrito con Urbaestratégico S.A.

Con fecha 5 de marzo del 2014, el Fideicomiso suscribió con la Compañía Urbaestratégico un contrato de Prestación de Servicios de Gerencia Integral de Proyecto.

Objeto:

La Gerencia Integral del Proyecto, tiene por objeto lo siguiente:

- Coordinar, supervisar y verificar las actividades relacionadas al proyecto a cargo del fideicomiso durante la etapa previa a la certificación del punto de equilibrio.
- Organizar y coordinar los procesos de preventas y ventas del proyecto en forma directa o a través de terceros especializados.
- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución Integral del Proyecto, con el fin de que el mismo se halle ajustado al presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros.
- Ejercer la supervisión administrativa del desarrollo y ejecución del proyecto con el fin de obtener la correcta realización del mismo de acuerdo con los documentos referidos.
- Cumplir y hacer cumplir, el presupuesto del proyecto aprobado por el Comité de Administración.
- Realizar los trámites pertinentes ante las entidades correspondientes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo, ejecución y culminación del proyecto.
- Designar y mantener en las obras, al personal técnico con la suficiente idoneidad y autoridad para representarlo y actuar en su nombre.
- Conocer, aprobar o negar los costos y precios de los materiales a comprarse y servicios a contratarse para el desarrollo y ejecución del proyecto.
- Solicitar al fideicomiso los desembolsos necesarios a favor de los proveedores de bienes y servicios para el desarrollo y ejecución del proyecto.
- Aprobar u observar las planillas de avance de obra del proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Asistir cuando sea necesario, las reuniones de obra del proyecto.
- Asesorar y advertir al comité de administración o la Fiduciaria del fideicomiso sobre los mayores costos a incluir en el presupuesto del proyecto.
- Someter a consideración del comité los cambios que deban ser realizados.
- Informar a la Fiduciaria del fideicomiso y al comité de administración cada vez que sea requerido sobre el estatus general del proyecto.
- Tramitar ante las instituciones competentes, las autorizaciones necesarias para la individualización de las unidades del proyecto y su transferencia de dominio a terceros.
- Entregar directamente, la construcción de los bienes determinados e individualizados del proyecto a los adquirientes correspondientes.
- Cumplir las normas establecidas por los organismos de control para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos previstos en la Ley y demás reglamentos.
- Coordinará con un equipo de profesionales que cumpla las expectativas y requerimientos de la contratante.
- Las demás obligaciones establecidas para el Gerente de Proyecto en el contrato de constitución del fideicomiso Del Portal.

Honorarios y Plazo:

EL presente contrato tendrá un plazo de 25 meses contados a partir de la celebración del presente instrumento; sin embargo, cualquiera de las partes puede darlo por terminado anticipadamente de forma unilateral notificando por escrito su intención a la otra parte, con al menos 60 días de anticipación, sin que deba pagarse suma alguna de dinero por concepto de indemnización de daños y perjuicios.

El contratista facturará a la contratante:

Honorarios Gerencia Integral Proyecto: 5% costos directos e indirectos de acuerdo con el presupuesto aprobado en el Comité de administración del fideicomiso.

- Fase I: Preparación Plan Integral US\$20.000
- Fase II: Ejecución Plan Integral hasta entrega obra: 5% de costos directos e indirectos del proyecto, sin considerar en los costos por liquidar el valor del terreno, los costos financieros y honorarios de la Fiduciaria.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los honorarios de la Fase I y mínimos mensuales de la Fase II, serán considerados parte del 5% del costo Gerencia Proyecto y liquidados por la Fiduciaria a la terminación de la construcción y equipamiento efectuado por todos los proveedores de la contratante que dependan de la gestión y control de la gerencia del proyecto.

Utilidad del 10% sobre los resultados netos del fideicomiso Inmobiliario Del Portal determinado a la fecha de la constitución de la propiedad horizontal y que será exigible luego de las entregas de las primeras 10 unidades inmobiliarias a los prominentes compradoras del proyecto inmobiliario.

- El valor será establecido y liquidado por la Fiduciaria siempre y cuando se haya cumplido con una ganancia mínima de 2 millones de dólares después de liquidación impuesto a la renta por parte del fideicomiso.

Gestión Comercial: 1% del valor de las ventas contratadas excluyendo local comercial en planta baja, sótano de parqueos y oficinas transferidas a Constituyentes fideicomiso Del Portal y empresas vinculadas.

Gestión de cobranza: 0.75% del valor recaudado mensualmente excluyendo los ingresos originados en la cancelación de la compra de oficinas y parqueos, sea en efectivo o por créditos hipotecarios ventas del local comercial.

III. **Contrato de Fiscalización Suscrito con la Compañía Ecuatoriana de Obras S.A. Ecobrac**

Con fecha 2 de julio del 2014 suscribió con la Compañía Ecuatoriana de Obras S.A. Ecobrac, para que realice la fiscalización de la construcción del proyecto inmobiliario.

Objeto Del Contrato:

Por los antecedentes expuestos El Fideicomiso contrata los servicios lícitos y profesionales de la compañía Ecuatoriana de Obras S.A. Ecobrac, para que realice la fiscalización técnica, administrativa y el control presupuestario de la construcción del "Edificio Torre Empresarial Del Portal".

Compromisos y Obligaciones Del Fiscalizador:

La contratista tendrá bajo su responsabilidad a más de las actividades requeridas, contemplada en el contrato constitutivo del Fideicomiso, en desarrollo de las labores contratadas, se obliga a la ejecución y realización oportuna de las siguientes actividades:

Fiscalización Previa:

1. Revisar previo al inicio del proyecto, la siguiente documentación:
 - Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
 - Planos y detalles arquitectónicos.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Planos estructurales con su respectiva planilla de hierro.
 - Planos y memorias del diseño eléctrico.
 - Planos y memorias del diseño sanitario y SCI.
 - Planos y memorias del diseño de aire acondicionado.
 - Planos y memorias del diseño de seguridad.
 - Edificaciones técnicas generales.
 - Presupuestos referenciales preparados por sus autores.
 - Metodología constructiva elaborada por el Constructor.
2. Comprobar que se dispongan, antes del inicio de construcción, las autorizaciones y permisos municipales y demás entidades requeridas en el proyecto.
 3. Revisar y emitir un informe sobre el presupuesto y el programa general, lo mismo que los presupuestos, contratos y programas especiales de los distintos capítulos de la construcción.
 4. Verificar que los análisis de precios unitarios presentados por la constructora sean consistentes con la metodología por ella propuesta o con los planos y demás documentos del contrato de construcción.
 5. Revisar la lista de materiales elaborada y presentada por la constructora y soportada por la explosión de insumos correspondientes.
 6. Revisar cualquier otro documento que se requiera para la correcta ejecución de los trabajos.
 7. Emitir su criterio al contenido, alcance y responsabilidades de cada uno de los contratos que se suscriban en la ejecución del proyecto.
 8. Comprobar que todos los documentos contractuales que rigen entre el contratante y la constructora han sido recibidos por este.
 9. Verificar precio al inicio de la construcción que se cuentan con las garantías y/o pólizas de todo riesgo de construcción y de responsabilidad civil.

Fiscalización Administrativa

1. Asesorar sobre el contenido de los contratos a suscribirse con los proveedores de bienes y servicios relacionados directamente con la construcción del edificio materia de la fiscalización y emitir los informes correspondientes en caso de ejecución de las garantías.
2. Controlar el cronograma de ejecución de las obras convenido con la constructora y aprobado por el Comité de Administración del Fideicomiso, este documento contractual no se modificará y servirá de base para el control final del tiempo de ejecución de la obra.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. Controlar el avance de obra, el cumplimiento de los plazos parciales y totales previstos, informando oportunamente al contratante cuando surjan sucesos que puedan causar atrasos o incumplimiento.
4. Revisar y controlar los programas de trabajo presentados mensualmente por la constructora
5. Emitir informe sobre la o las solicitudes de aumento de plazo en la entrega del proyecto que realice la constructora
6. Controlar el equipo empleado en la construcción en cuanto a tipos, capacidad y números de máquinas.
7. Llevar un control de vigencia e instruir sobre si las garantías y/o pólizas solicitadas a los diferentes contratistas deben ser renovadas.
8. Exigir el cumplimiento de los requisitos legales o complementarios en lo que concierna a la obra.
9. Controlar el cumplimiento de los pagos de prestación sociales, Seguro Social y demás obligaciones contractuales y legales a cargo de la constructora.
10. Participar con la constructora y la gerencia de proyecto en los Comités de Proyecto.
11. Asistir mediante delegado al Comité Técnico.
12. Consignar diariamente en el libro de obra a cargo y custodia de la constructora, el registro de todas las ocurrencias que de una u otra manera pudieran afectar el derecho normal de los trabajos.
13. Preparar y presentar informe de labores mensualmente a cuando ocasionalmente el estado de los trabajos.
14. Controlar y vigilar el cumplimiento de las autorizaciones y permisos municipales y demás entidades requeridas en el proyecto.
15. Las demás establecidas en el Fideicomiso, las cuales declara conocer y aceptar a cabalidad.
16. Elaborar el Acta de iniciación del proyecto.
17. Realizar con la participación de la Gerencia de Proyecto y/o la constructora inspecciones para determinar la situación de la obra y emitir un informe relacionado con el avance de la obra.
18. Elaborar las actas de entrega recepción provisional y el informe que contengan su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por la constructora y subcontratistas.
19. Una vez transcurridos 6 meses desde la fecha de suscripción de las respectivas Actas de Entrega, emitir para el fideicomiso un informe definitivo que contenga su

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de regularizar en las Actas.

20. Cumplir y hacer cumplir las resoluciones que adopte el Comité de Administración del fideicomiso.
21. Preparar y presentar la información relacionada al proyecto que sea requerida por el fideicomiso.
22. Conciliar mensualmente el control de saldos con los contratos, ordenes de trabajo y órdenes de compra con el fideicomiso y la gerencia de proyecto.
23. Vigilar el cumplimiento de los contratos firmados con relación a la construcción y adquisición de materiales equipos para el proyecto.
24. Cuantificar los materiales de obra estoqueados en el sitio de la obra y/o en las bodegas de manera periódica, registro de stock, así como los materiales entregados al constructor y su instalación en la obra.
25. Controlar las guías de remisión de todos los materiales que llegan a obra.
26. Controlar los programas de trabajo convenidos con los constructores, presentando mensualmente al contratante a través del Comité de Obra o el Comité de Administración de fideicomiso de control de avance de obra, controlar el cumplimiento de los plazos parciales y totales previstos, informando oportunamente.

15. RECLASIFICACIONES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación, los estados financieros por el año 2014 dan efecto a las siguientes reclasificaciones no efectuadas en los libros de la Compañía a esa fecha:

	<u>Saldos según</u> <u>estados</u> <u>financieros</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Saldos según</u> <u>registros</u> <u>contables</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>			
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Cuentas y documentos por cobrar	1.231.965	1.100.048	131.917
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	4.408.748	(1.100.048)	5.508.796
Total del activo	<u>5.640.713</u>	<u>-</u>	<u>5.640.713</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

16. EVENTOS SUBSECUENTES

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