

FIDEICOMISO DEL PORTAL

INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

- | | | |
|---------|---|--|
| ANEXO 1 | - | El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso. |
| ANEXO 2 | - | Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso. |
| ANEXO 3 | - | Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario. |
| ANEXO 4 | - | Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo. |

Abreviaturas utilizadas:

- | | | |
|-------------|---|---|
| US\$ | - | Dólar estadounidense |
| Fiduciaria | - | Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. |
| Fideicomiso | - | Fideicomiso Del Portal |

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-sc.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

Al Representante Legal de:

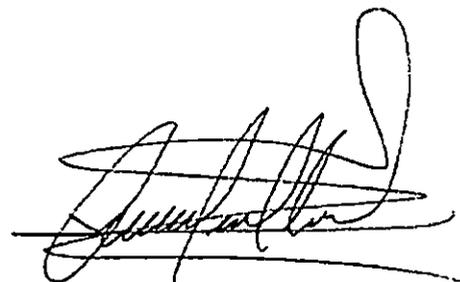
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 19 de mayo del 2015

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Del Portal al 31 de diciembre del 2014, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades, de fecha 19 de mayo del 2015, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 4.
2. Nuestra auditoría fue efectuada principalmente con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 4 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores (antes Consejo Nacional de Valores) y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. El Fideicomiso Del Portal, es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Regulación del Mercado de Valores.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Del Portal y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 17-3366R

FIDEICOMISO DEL PORTAL

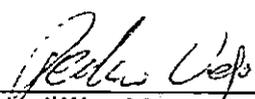
EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

A continuación se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>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 Del Portal.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 2.</p>	X		

Preparado por:


 Pedro Vélez Margary
 Gerente General


 Eco. Karyna Ampuero
 Contadora

FIDEICOMISO DEL PORTAL

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

A continuación se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Instrucciones Fiduciarias:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y 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 Mercantil, 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 Adquirentes 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 Adquirentes, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la 	X		
	X		
	X		
	X		

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>declaratoria de Punto De Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Adquirentes serán invertidos en las formas permitidas por la Ley y sus normas conexas.</p> <ul style="list-style-type: none"> Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por si mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas 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: <ul style="list-style-type: none"> 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, 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 	X		
	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Ecuatoriano de Seguridad Social.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 una 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 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 constara un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas etc. 	X		
	X		
	X		
	X		

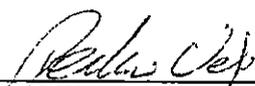
ANEXO 2

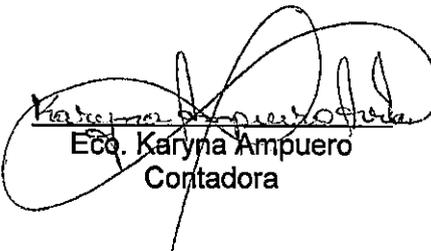
CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los Promitentes Adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras El Comité De Administración Del Fideicomiso no haya certificado el cumplimiento del Punto De Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir por instrucción del Comité De Administración Del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas, fideicomisos o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Ejerza todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	X		

ANEXO 2

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> • 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 reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo al avalúo comercial realizado pericialmente, el cual consta como anexo a la presente escritura. 	X		

Preparado por:


 Pedro Vélez Margary
 Gerente General


 Eco. Karlyna Ampuero
 Contadora

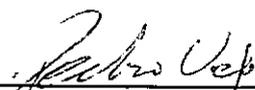
FIDEICOMISO DEL PORTAL

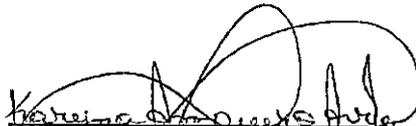
OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

El informe, de fecha 19 de mayo del 2015, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2014, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

Preparado por:


Pedro Vélez Margary
Gerente General


Eca. Karina Ampuero
Contadora

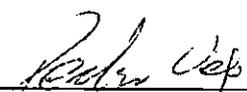
FIDEICOMISO DEL PORTAL

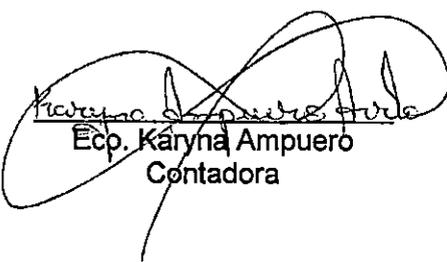
REVELACION DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCION Y/O TERMINACION DEL MISMO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2014.

Preparado por:


Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ecp. Karina Ampuero
Contadora