

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

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

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
(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 Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes



Tel: +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

Tel: +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 Del Portal (administrado por Zion Administradora de Fondos y
Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Del Portal (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y sus 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 de 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 Del Portal (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 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.

Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de instrumentos financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 16 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes evidenciando el análisis que el Fideicomiso realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración del Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

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 de la Administración 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 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 Del Portal (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 28 de abril de 2016.

Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en las Resoluciones No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

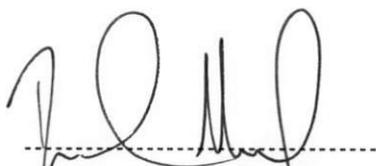
BDO Ecuador

Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador


Román Pineda - Socio

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 (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	236,776	1,171,398
Cuentas y documentos por cobrar	8	121,738	430,468
Inventarios	9	8,011,330	-
Servicios y otros pagos anticipados		12,245	-
Total activos corrientes		8,382,089	1,601,866
Activos no corrientes:			
Inventarios en construcción	10	-	11,053,349
Derechos fiduciarios		32,872	-
Total activos no corrientes		32,872	11,053,349
Total activos		8,414,961	12,655,215



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

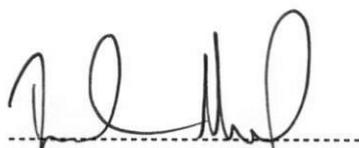


 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

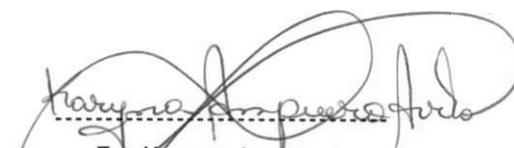
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 (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	478,031	70,097
Obligaciones financieras	12	1,460,000	4,312,500
Total pasivos corrientes		1,938,031	4,382,597
Pasivo no corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	13	2,433,143	5,095,330
Total pasivos		4,371,174	9,477,927
Patrimonio:			
Aporte patrimonial	15	3,360,000	3,360,000
Resultados acumulados		683,787	(182,712)
Total patrimonio neto		4,043,787	3,177,288
Total pasivos y patrimonio neto		8,414,961	12,655,215



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

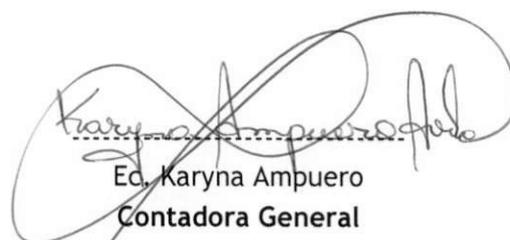
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
(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
Ingresos por venta de bienes	17	8,104,690	-
Costos de ventas	18	5,808,644	-
Ganancia bruta		2,296,046	-
Gastos:			
Ventas	19	297,879	-
Administrativos	20	792,837	75,641
Generales	21	120,891	51,684
Financieros		54,322	1,170
Otros ingresos		1,265,929	128,495
		32,450	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		1,062,567	(128,495)
Gasto por impuesto a las ganancias corrientes	14	(195,836)	-
Utilidad neta (pérdida) y resultado integral total del año		866,731	(128,495)



Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

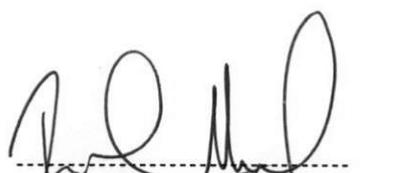


Ed. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 (Expresado en U.S. dólares)

	Aporte Patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2014	3,360,000	(54,217)	3,305,783
Pérdida y resultado integral del año	-	(128,495)	(128,495)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3,360,000	(182,712)	3,177,288
Ajustes	-	(232)	(232)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	866,731	866,731
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,360,000	683,787	4,043,787



 Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

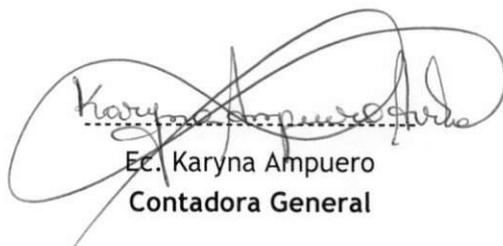
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 (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 las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	5,878,732	5,229,439
Efectivo pagado a proveedores	(3,960,854)	(6,511,075)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	1,917,878	(1,281,636)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto (pagado) recibido por obligaciones financieras	(2,852,500)	1,662,500
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	(2,852,500)	1,662,500
(Disminución) aumento neto de efectivo	(934,622)	380,864
Efectivo al inicio del año	1,171,398	790,534
Efectivo al final del año	236,776	1,171,398



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

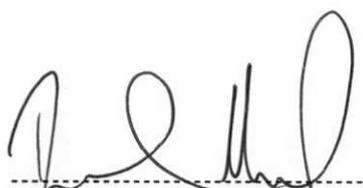


 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO
NETO PROVISTO POR (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresada en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad neta (pérdida) y resultado integral total del año	866,731	(128,495)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar	308,730	801,497
Disminución (aumento) en construcciones en curso	3,042,019	(6,644,601)
(Aumento) en pagos por anticipado	(12,245)	-
(Aumento) en otros activos	(32,872)	-
Aumento en cuentas por pagar	407,702	36,165
(Disminución) aumento en cuentas y documentos por pagar a largo plazo	(2,662,187)	4,653,798
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	1,917,878	(1,281,636)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
Fideicomiso Mercantil Del Portal
- **RUC de la entidad:**
0992843322001
- **Domicilio de la entidad:**
Av. Rodrigo Chávez S/N parque Empresarial Colon Edificio 4 piso 2.
- **Forma legal de la entidad:**
Fideicomiso Mercantil.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción y operaciones:**

El Fideicomiso Mercantil Del Portal (en adelante el “Fideicomiso”), fue constituido mediante escritura pública el 5 de diciembre del 2013 por Ciratesa S.A. en calidad de Constituyente Aportante y Corporación El Jazmín S. A. Jazmincorp en calidad de Constituyente promotor. 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 No. 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 de mayo del 2014, inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante el No 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 el contrato del Fideicomiso con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario, edificio “Del Portal”, en el cantón Samborondón. El costo estimado de construcción es de US\$16,083,791 según el Acta de Junta de Fideicomiso del 5 de diciembre del 2014.

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

Cláusula 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 la cantidad de US\$1,680,000 como aportación. Los aportes de

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor, serán destinados para capital de trabajo y solventar los gastos que demanden del 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, el contrato de Fideicomiso, 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.

• **Derechos y atribuciones de la 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 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.
- Contratar 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.
- Recibir 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- Suscribir 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, serpa 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.
- Administrar y disponer 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:
- Pagar los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- Pagar los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el contrato de Fideicomiso.
- Pagar 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.
- Pagar 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.
- Pagar 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.
- Pagar 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Pagar 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.
- Pagar 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.
- Pagar 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.
- 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 alícuotas 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 del Fideicomiso. Este fideicomiso podrá transferir todos sus activos y pasivos a otro fideicomiso mercantil que asuma los derechos y obligaciones asumidos por este patrimonio autónomo.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Procedimiento para reformas: Los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al 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 patrimonio autónomo.

- **Estructura organizacional y societaria.**

El Fideicomiso cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. El Fideicomiso tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

- **Representante legal.**

Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.

- **Composición accionaria.**

Las acciones del Fideicomiso, están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del constituyente	Aporte (USD)	%
Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp	1,680,000	50%
Ciratesa S. A.	1,680,000	50%
	3,360,000	100.00%

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 relativas.

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 Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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 preparación.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, 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 del Fideicomiso Mercantil Del Portal, han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. 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.

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 quién mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

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

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

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- 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 de la Fiduciaria.

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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

4.6. 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. Activos y pasivos financieros.

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 de 2016 y 2015, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

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.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

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

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

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Medición posterior

- Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso clasifica 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 plazo menores a 30 días.

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 2016 y 2015, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

4.8. 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

4.9. Inventarios.

El inventario comprende el costo del terreno, el cual fue registrado inicialmente a su valor razonable más los costos directamente relacionadas con su construcción; tales como los costos de levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, entre otros; los costos indirectos que incluyen los honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del constructor, entre otros; costos financieros de acuerdo a la NIC 23 y costos legales.

4.10. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

4.11. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de 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 proveedor (interés explícito).

4.12. 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.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no presenta diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

4.13. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.14. Patrimonio.

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

4.15. Ingresos.

Corresponde a la venta de las unidades inmobiliarias, la medición de los ingresos se efectúa utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. Estos ingresos se reconocen siempre que el resultado del mismo, pueda ser estimado confiablemente.

4.16. 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

4.17. 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.

4.18. Cambios de 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 GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Fiduciaria 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 la Fiduciaria. La Fiduciaria 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.

La Fiduciaria clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. 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.

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 Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor una vez que 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

b. 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.

c. Riesgo 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. La Fiduciaria 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, la Fiduciaria mantiene obligaciones financieras acordes al mercado.

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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Fiduciaria no realiza transacciones en moneda extranjera distinta del US dólar.

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

La Fiduciaria 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 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 2016 y 2015, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 4.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Bolivariano C. A.	(1) 236,776	1,171,398
	<u>236,776</u>	<u>1,171,398</u>

(1) Representa saldo en cuenta corriente en banco local, el cual no genera intereses y no tienen restricciones para su uso.

8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos a proveedores	(1) 118,131	230,468
Cuentas por cobrar clientes	3,576	-
Retenciones	31	-
Fondo rotativo	(2) -	200,000
	<u>121,738</u>	<u>430,468</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde principalmente a los anticipos entregados a Inmomariuxi S.A. por US\$118,131 y US\$218,000 respectivamente por concepto de anticipo para el avance de obra, de acuerdo al contrato de construcción.

(2) Corresponde a anticipos entregados a la constructora como fondo rotativo.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Obras terminadas disponibles para la venta</u>			
Local comercial	(1)	1,591,844	-
Oficina	(1)	2,883,066	-
Parqueo	(1)	2,743,893	-
Parqueo y Bodega	(1)	503,764	-
Área de administración		56,485	-
Área sala de eventos		195,132	-
Área cafetería		37,146	-
		8,011,330	

- (1) Corresponden a 21 oficinas, 167 parqueos, 31 parqueos y bodegas, 3 locales comerciales, que se encuentran disponibles para la venta y 1 área de administración, 1 área de cafetería y 1 área de sala de eventos, áreas que forman parte del plan habitacional del Edificio "Del Portal".

10. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terreno	(1)	-	1,680,000
Costos Directos:			
Movimiento de tierra		-	9,890
Pilotaje	(2)	-	695,844
Revestimiento		-	220,498
Instalaciones eléctricas		-	10,464
Instalaciones sanitarias		-	20,979
Construcciones Inmomariuxi C. A.	(3)	-	4,015,946
Seguros		-	22,265
Reembolsos de gastos Inmomariuxi	(4)	-	2,190,245
Cerraduras		-	10,168
Luminarias		-	12,411
		-	8,888,710
Suman y pasan:...		-	8,888,710

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Suman y vienen:...	-	8,888,710
Costos Indirectos:		
Honorarios	(5) -	1,054,226
Tasa e impuestos legales	-	55,345
Costos financieros	(6) -	229,539
Impuesto al Valor Agregado	(7) -	742,622
Otros costos	-	82,907
	-	11,053,349

- (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.
- (3) Corresponde a los costos generados por avance de obra del Proyecto Inmobiliario.
- (4) Corresponde a reembolsos de costos generados en la construcción del Proyecto Inmobiliario.
- (5) Incluye principalmente US\$533,312 por concepto de servicios de Gerencia del Proyecto; US\$190,138 por concepto de elaboración de dirección arquitectónica; y, US\$178,310 por concepto de fiscalización del proyecto inmobiliario.
- (6) Corresponde a intereses pagados por los préstamos bancarios.
- (7) Corresponde al IVA pagado de todos los costos que se realizan para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

Al 31 de diciembre de 2016, los costos de inventarios en construcción fueron reclasificados a inventarios disponibles para la venta.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	(1)	262,750	56,768
Impuesto a la renta por pagar	(Nota 14)	195,836	-
Intereses por pagar		14,061	4,059
Retenciones		5,384	9,270
		478,031	70,097

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, representa saldos por pagar a proveedores de bienes y servicios, los cuales no devengan intereses y tienen vencimiento promedio en 60 días.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Bolivariano C.A.:			
Préstamo con vencimiento en enero de 2017 que devenga una tasa de interés del 8.89% anual.		1,460,000	-
Préstamo con vencimiento en octubre de 2016 que devenga una tasa de interés del 8.88% anual.		-	3,562,500
Préstamo con vencimiento en agosto de 2016, devenga una tasa de interés del 11.26% anual.		-	750,000
		1,460,000	4,312,500

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Fondo de Garantía	(1)	179,167	274,216
Anticipo de clientes	(2)	959,276	4,821,114
Resciliaciones por pagar	(3)	1,294,700	-
		2,433,143	5,095,330

- (1) Corresponde al 5% de retención de las planillas de reembolso por concepto de administración y construcción del proyecto, una vez culminada la obra se realiza la devolución del fondo de garantía (Nota 23 literal (a)).
- (2) Corresponde a los valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto.
- (3) Corresponde a valores pendientes de pago a los constituyentes beneficiarios del Fideicomiso, Ciratesa S.A. y Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp por US\$869,700 y US\$425,000 respectivamente, los cuales serán devueltos cuando el patrimonio autónomo sea liquidado y luego de que se hayan cancelado todos los pasivos del Fideicomiso, de acuerdo a lo establecido mediante escrituras públicas de resciliación. Al 31 de diciembre de 2015, Ciratesa S. A. y Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp habían entregado anticipos por US\$769,700 y US\$240,000 respectivamente.

14. IMPUESTOS.

Provisión para los años 2016 y 2015.

La provisión para el Impuesto a la Renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 ha sido calculada aplicando la tasa del 22%. En el año 2015, el Fideicomiso no generó base gravable.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de Impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. dólares)

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del Impuesto a la Renta.

El Fideicomiso no ha sido revisado por parte de las autoridades fiscales desde su constitución.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	1,062,567	-
(Menos) Amortización de pérdidas	177,664	-
(Más) Gastos no deducibles	5,261	-
Ganancia gravable	890,164	-
Tasa de impuesto a las ganancias del período (1)	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	195,836	-
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del período	195,836	-

15. PATRIMONIO.

Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes de los constituyentes Ciratesa S.A y Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp por US\$1,680,000 cada uno.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Resultados acumulados.

Corresponde a resultados operativos del Fideicomiso.

16. 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
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	236,776	236,776	1,171,398	1,171,398
Cuentas por cobrar	121,738	121,738	430,468	430,468
Total activos financieros	358,514	358,514	1,601,866	1,601,866
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Cuentas por pagar	478,031	478,031	70,097	70,097
Obligaciones con instituciones financieras	1,460,000	1,460,000	4,312,500	4,312,500
Total pasivos financieros	1,938,031	1,938,031	4,382,597	4,382,597
Instrumentos financieros, netos	(1,579,517)	(1,579,517)	(2,780,731)	(2,780,731)

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria 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).

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

17. INGRESOS POR VENTA DE BIENES.

Un resumen de estas cuentas, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Oficinas	6,823,690	-
Parqueos	1,245,000	-
Parqueos y bodegas	36,000	-
	8,104,690	-

18. COSTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Oficinas	4,297,665	-
Parqueos	1,475,188	-
Parqueos y bodegas	35,791	-
	5,808,644	-

19. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Comisiones	284,196	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	13,683	-
	297,879	-

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Gastos de construcción	429,603	-
Administración - Tecdiar	85,445	-
Mantenimiento y reparaciones	69,956	-
Servicio de Gerencia de Proyecto	65,600	-
Servicio de asesoría jurídica	54,719	-
Servicio de terceros	34,001	-
Dotación	32,215	-
Gastos de reconstrucción	6,973	-
Honorarios y comisiones	5,311	75,641
Otros	4,614	-
	792,837	75,641

21. GASTOS GENERALES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Impuestos y contribuciones	98,981	39,938
Publicidad	15,794	10,879
Suministros y materiales	795	863
Otros	5,321	4
	120,891	51,684

22. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Fiduciaria, 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. dólares)

De otras autoridades administrativas.

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

23. CONTRATOS.

(a) Contrato de Construcción

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

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

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.

Fondo de garantía.- Con el objeto de formar una garantía adicional de buena ejecución de obras, la Contratante retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer al contratista (Nota 11 (1)).

Al 31 de diciembre del 2016, el contrato ha cumplido su finalidad de acuerdo a lo establecido en el informe de rendición de cuenta emitido por la administradora del Fideicomiso.

(b) Contrato de Gerencia del Proyecto

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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- 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.
- 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 adquirentes 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

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.
- 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.- 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 compradores 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.

Al 31 de diciembre del 2016, el contrato ha cumplido su finalidad de acuerdo a lo establecido en el informe de rendición de cuenta emitido por la administradora del Fideicomiso.

(c) Contrato de Fiscalización

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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

Objeto.- 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.
 - 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. dólares)

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.
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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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 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, órdenes 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.

Fideicomiso Mercantil Del Portal
(administrado por Zion Administradora de
Fondos y Fideicomiso S. A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

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.

Al 31 de diciembre del 2016, el contrato ha cumplido su finalidad de acuerdo a lo establecido en el informe de rendición de cuenta emitido por la administradora del Fideicomiso.

24. 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 (Marzo 31 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.

25. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

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



BDO ECUADOR CIA. LTDA