

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 18
DE SEPTIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso	-	Fideicomiso Rey Juan Carlos VR
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Constituyente		Meisterblue Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 31 de marzo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 18 de septiembre y el 31 de diciembre del 2015, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Al Representante Legal de
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 31 de marzo del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Rey Juan Carlos VR al 31 de diciembre del 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 18 de septiembre y el 31 de diciembre del 2015, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

MOORE STEPHENS

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

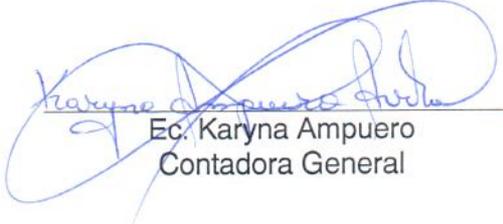
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015
<u>Activo</u>		
Activos corrientes		
Efectivo y Equivalente de efectivo	6	<u>333.334</u>
Total del activo		<u><u>333.334</u></u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>		
Pasivos no corrientes		
Anticipos de clientes		<u>331.429</u>
Total del pasivo		
Patrimonio	9	<u>1.905</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>333.334</u></u>

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


Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>
<u>Gastos</u>	
<u>Gastos Administrativos</u>	
Iva Pagado	(4)
<u>Gastos Financieros</u>	
Gastos Bancarios	(91)
	<u>(95)</u>
Pérdida neta y resultado integral del período	<u><u>(95)</u></u>

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



Pedro Vélez Margary
Gerente General



Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

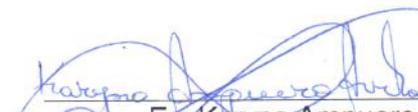
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial de efectivo	2.000	-	2.000
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(95)	(95)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>2.000</u>	<u>(95)</u>	<u>1.905</u>

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


Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

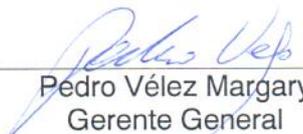
FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE EL 18 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta y resultados integral del año		(95)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por pagar		331.429
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		331.334
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte inicial de constituyente		2.000
Efectivo neto provisto de las actividades de operación		2.000
Disminución neta de efectivo		333.334
Efectivo al inicio del período		-
Efectivo al fin del período	6	333.334

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


Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Rey Juan Carlos VR es administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., fue constituido por Meisterblue Cía. Ltda. en calidad de constituyente, mediante escritura pública emitida el 18 de septiembre de 2015, e inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores mediante Resolución N° SCVS-INMV-DNAR-15-0005279 de 24 de diciembre del 2015.

El objeto del presente Fideicomiso es la constitución de un patrimonio autónomo que permita al Fideicomiso por la interpuesta persona de la Fiduciaria y como tal representante legal, la administración de los Bienes consistentes en dinero a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye bajo este instrumento, y los que se aporte en el futuro, ya sea por el Constituyente Inicial y/o por parte de los Constituyentes Adherentes.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2016 de la Administración de la Fiduciaria.

1.3 Instrucciones fiduciarias

Para que el objeto del Fideicomiso pueda ser realizado la Beneficiaria Inicial instruye y autoriza irrevocablemente a la Fiduciaria para que en su calidad de representante legal del Fideicomiso, realice las siguientes actividades:

- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes del constituyente inicial y de los constituyentes adherentes e incorporarlos al patrimonio autónomo.
- Recibir del Beneficiario inicial, la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de Meisterblue Cía. Ltda., ha declarado el punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario de conformidad con lo establecido en la cláusula 3.16 del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria.
- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con los constituyentes adherentes y/o los beneficiarios económicos, con motivo de la celebración de las escrituras públicas de promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias que suscriban los promitentes compradores con la promitente vendedora.
- Recibir mediante aporte a título de fideicomiso mercantil, bienes consistentes en dinero y/o de los constituyentes inicial y/o de los constituyentes adherentes.

FIDEICOMISO JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Registrar contablemente, los bienes aportados así como los que aporten posteriormente.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los bienes transferidos y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en la Ley de Mercado de Valores y en el presente contrato.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al constituyente inicial de forma física y de forma digital a los constituyentes adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la fiduciaria, dentro de los treinta días calendario posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso e instrucciones impartidas por el constituyente inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las casuales de terminación estipuladas en este contrato.
- Remitir al constituyente inicial, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los constituyentes adherentes así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.

Durante el año 2015, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

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

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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 (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016

(Continúa en la página siguiente)

FIDEICOMISO JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso no mantuvo activos ni pasivos financieros.

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro 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.

Al 31 de diciembre del 2015, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro puesto que no mantiene activos financieros en el Fideicomiso.

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y Beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.7 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarían sus estados financieros.

FIDEICOMISO JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2015</u>
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal	
Efectivo y equivalentes de efectivo	333.334

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a las jerarquías antes mencionadas. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable

6. EFECTIVO

Composición:

	<u>2015</u>
Banco Internacional S.A. (1)	<u>333.334</u>

(1) Corresponden a depósitos de libre disponibilidad en el Banco Internacional S.A., de los promitentes compradores.

7. ANTICIPOS DE CLIENTES

Composición:

	<u>2015</u>
Anticipo Promitentes compradores (1)	330.167
Dpositos por identificar	1.262
	<u>331.429</u>

(1) Corresponde a los depósitos realizados de clientes por la compra o reserva de los bienes del proyecto inmobiliario.

8. LEYES Y REGULACIONES

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, el año 2015 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(a) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente

FIDEICOMISO JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(b) Otros asuntos

Se esclarece que de conformidad con el artículo 17 del Código Tributario, se entenderá que cuando un Fideicomiso entregue beneficios, directa o indirectamente, a personas naturales residentes en el Ecuador o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, que se han originado en la percepción de dividendos o utilidades de sociedades residentes en el Ecuador, serán considerados como dividendos percibidos por la persona natural y se sujetarán al tratamiento tributario que sobre este tipo de ingresos determine la Ley de Régimen Tributario Interno y este Reglamento.

(c) Reformas a la Ley de Mercados de Valores

Adicional a lo mencionado en la nota 1.2, la "Ley para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil", establece entre otras, las siguientes reformas a la Ley de Mercado de Valores:

- Las Administradoras de Fideicomisos, tienen prohibido invertir recursos de los Fideicomisos, en los Fondos de Inversión que administra.
- Las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, no podrán realizar actividades, que en la presente ley conste para las Casas de Valores.
- Las Instituciones Financieras solo podrán aceptar ser beneficiarios de Fideicomisos mercantiles de garantía en operaciones relacionadas a créditos de vivienda, proyectos inmobiliarios, y otros sectores relacionados.
- Las titularizaciones ahora deberán llevarse únicamente mediante a través de Fideicomisos mercantiles.
- Modificaciones a los conceptos de bienes a titularizarse.
- Modificaciones a los conceptos de las clases de titularización a efectuarse.
- Los Bancos privados no podrán emitir obligaciones de corto plazo.

FIDEICOMISO REY JUAN CARLOS VR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las Calificadoras de Riesgos dentro de sus facultades deberán realizar evaluaciones de riesgos específicos a las Administradoras de Fondos y Fideicomisos, Casas de Valores, Bolsa de Valores; analizando tanto los riesgos operativos o tecnológicos, de gestión, estructura organizacional, entre otros aspectos.
- Los comprobantes electrónicos de venta emitidos en la forma autorizada por el Servicio de Rentas Internas, serán considerados como facturas comerciales y negociables en el mercado de valores.

El Fideicomiso no presenta impactos en sus estados financieros, sobre las reformas antes mencionadas.

9. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2015, el patrimonio del Fideicomiso representa el aporte en efectivo recibido del Constituyente. Dicho valor será restituido al momento de la liquidación del Fideicomiso.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

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