

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017 Y 2016
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Del Portal
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL** al 31 de diciembre de 2017, así como sus flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Reconocimiento de Ingresos: siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus ingresos en sus estados financieros, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los ingresos del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL**.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2018

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora 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 Administradora 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.



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

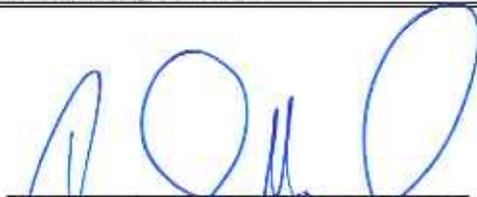
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	114,171	236,776
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	7	30,183	166,825
Impuestos por cobrar		-	30
Total activos corrientes		144,354	403,631
Activo no corriente			
Inventarios disponible para la venta	8	6,521,968	8,011,330
Total activo no corriente		6,521,968	8,011,330
Total activos		6,666,322	8,414,961
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	1,046,325	1,750,678
Obligaciones financieras	10	240,158	1,460,000
Impuestos por pagar		114,272	201,220
Total pasivos corrientes		1,400,755	3,411,898
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	494,845	959,276
Obligaciones financieras	10	129,043	-
Total pasivos no corrientes		623,888	959,276
Total pasivos		2,024,643	4,371,174
Patrimonio		4,641,679	4,043,787
Total pasivos y patrimonio		6,666,322	8,414,961


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
Ventas	13	2,293,848	8,104,690
Costo de venta	14	(1,489,361)	(5,808,644)
Margen Bruto		804,487	2,296,046
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	15	(209,435)	(917,181)
Gastos de venta		(9,596)	(299,990)
Gastos financieros		(66,889)	(48,758)
Otros (egresos) e ingresos, neto		-	32,451
Utilidad antes de impuesto a las ganancias de trabajadores e impuesto a las ganancias		518,567	1,062,568
Impuesto a las ganancias		(114,258)	(195,836)
Resultado integral del año		404,309	866,732


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Del Portal


 Ec. Karlyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2016	3,360,000	(182,713)	3,177,287
Ajustes		(232)	(232)
Resultado integral del año	-	866,732	866,732
Saldos a diciembre 31, 2016	3,360,000	683,787	4,043,787
Aporte de Constituyentes	193,583	-	193,583
Resultado integral del año	-	404,309	404,309
Saldos a diciembre 31, 2017	3,553,583	1,088,096	4,641,679

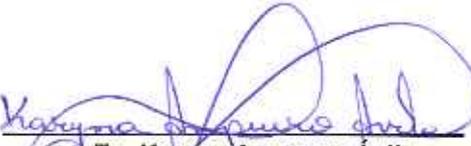

 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Del Portal


 Ec. Karina Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		404,309	866,732
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		2,293,848	263,613
Inventario en construcción		-	3,042,019
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		(2,100,265)	(2,254,486)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		597,892	1,917,878
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		-	(2,852,500)
Aporte Constituyentes		193,583	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		-	(2,852,500)
Disminución neta en efectivo		597,892	(934,622)
Efectivo, al comienzo del año		236,776	1,171,398
Efectivo al final del año	6	834,668	236,776


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Del Portal


 Ec. Karlyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL** fue constituido el 5 de diciembre del 2013 mediante resolución aprobatoria No. SC-IMV-DNAR-14-3293 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No.2014.2.13.01346. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Ciratesa S.A. y Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp.

El Fideicomiso fue constituido 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 firmada el 5 de diciembre del 2013.

1.2 Reformas

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 por este acto, la cantidad de US\$1.680.000 como pago a la aportación que se compromete en esta cláusula. Los aportes de recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor, serán destinados para capital de trabajo y solventar los gastos que demanden el cumplimiento de la finalidad de este Fideicomiso.

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

1.3 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario constituye la construcción del Edificio "Del Portal" que incluye: área administrativa, sala de eventos, área de cafetería, 3 locales comerciales, 51 oficinas, 280 parqueaderos y bodegas.

1.4 Punto de equilibrio

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



FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.5 Activación de la Obra

De acuerdo a lo indicado en el Acta de Entrega-Recepción definitiva del contrato de ejecución de Obras de Construcción y Administración del Proyecto Del Portal con fecha 25 de octubre de 2016 la Constructora Inmomariuxi C.A. realizó la entrega del proyecto "Edificio Del Portal".

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.7 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- 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.
- 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, serán 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

- 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 de 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.
- Pagar los honorarios y comisiones de la Fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- 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

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 alcuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos y autorizados por el Comité de Administración.
- Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueren 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.
- 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.

Durante el año 2017 y 2016, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

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 el Fideicomiso 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 (únicamente se incluyen las enmiendas, mejoras e interpretaciones aplicables al Fideicomiso):

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, 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

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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 Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en la categoría "Préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por cuentas por cobrar a clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

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 Inventarios disponibles para la venta

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.

2.7 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional 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.

2.10 Ingresos

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

2.11 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

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

(a) Riesgo de crédito

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

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el 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 y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 Administradora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2017		2016	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	114.171	-	236.776	-
Cuentas por cobrar	3.516	-	3.577	-
Total activos financieros	<u>117.687</u>	<u>-</u>	<u>240.353</u>	<u>-</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	3.424	-	262.751	-
Obligaciones financieras	240.158	129.043	1.460.000	-
Total pasivos financieros	<u>243.582</u>	<u>129.043</u>	<u>1.722.751</u>	<u>-</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, en el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>114.171</u>	<u>236.776</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Encargo Fiduciario Los Arcos Cnel (a)	20.801	32.873
Anticipo a proveedores	5.866	130.375
Clientes	3.516	3.577
	<u>30.183</u>	<u>166.825</u>

(a) Corresponde al derecho fiduciario del Encargo Fiduciario Los Arcos Cnel por la adquisición e instalación de equipos requeridos por Cnel para el suministro de energía eléctrica que demanda el sector.

8. INVENTARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Parqueo y bodega	2.896.730	3.247.656
Oficina	1.744.630	2.883.066
Local comercial	1.591.844	1.591.844
Área sala de eventos	195.133	195.133
Área de administración	56.486	56.486
Área cafetería	37.145	37.145
	<u>6.521.968</u>	<u>8.011.330</u>

(a) Corresponde a 13 oficinas (2016: 21), 146 parqueos (2016: 167), 31 parqueos y bodegas (2016: 31), 3 locales comerciales (2016: 3), que se encuentran disponibles para la venta, área de administración, área de cafetería y área de sala de eventos, áreas que forman parte del proyecto inmobiliario del Edificio "Del Portal".

9. CUENTRAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Promitentes Compradores (a)	1.534.544	2.253.975
Fondo de garantía	2.373	179.167
Proveedores	3.424	262.751
Intereses financieros	829	14.061
	<u>1.541.170</u>	<u>2.709.954</u>
(-) Porción a largo plazo (a)	(494.845)	(959.276)
	<u>1.046.325</u>	<u>1.750.678</u>

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco Bolivariano C.A.</u>		
Préstamo al 8,89% anual y vencimiento enero 2017.	-	1.460.000
Préstamo al 8,98% anual y vencimiento agosto 2019.	<u>369.201</u>	<u>-</u>
(-) Porción a largo plazo	<u>(129.043)</u>	<u>-</u>
	<u><u>240.158</u></u>	<u><u>1.460.000</u></u>

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

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, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta (i)	<u>114,258</u>	<u>195,836</u>

(i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la Conciliación tributaria.

(c) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	518.567	1.062.568
Más: Gastos no deducibles	788	5.260
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(177.664)
Base imponible de impuesto a la renta	<u>519.355</u>	<u>890.164</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>114.258</u>	<u>195.836</u>

(e) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a: i) los aportes de los Constituyentes Ciratesa S.A. por US\$1.873.581 (2016: US\$1.680.000) y Corporación El Jazmín S.A. Jazmincorp por US\$1.680.000; y, ii) los resultados del Fideicomiso.

13. INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Oficinas	1.954.849	6.823.690
Parqueos y bodegas	338.999	1.281.000
	<u>2.293.848</u>	<u>8.104.690</u>

14. COSTOS DE VENTA

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Oficinas	1.138.436	4.297.665
Parqueos y bodegas	350.925	1.510.979
	<u>1.489.361</u>	<u>5.808.644</u>

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alicuotas	144.570	69.956
Impuestos y contribuciones	26.637	98.981
Gastos de construcción	19.491	429.603
Honorarios y servicios prestados	7.774	80.842
Dotación	5.362	32.215
Administración fiduciaria	4.600	5.564
Servicios terceros	340	34.001
Otros	661	8.001
Gerencia de proyecto	-	65.600
Administración-Tecdiar	-	85.445
Gastos de reconstrucción	-	6.973
	<u>209.435</u>	<u>917.181</u>

16. CONTRATOS

Inmomariuxi C.A.

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

El 24 de junio del 2014 se suscribió el contrato correspondiente a los servicios de construcción, estructuras, albañilerías, impermeabilizaciones, pavimentos, ingenierías y acabados por US\$9.229.995 más IVA.

Urbaestratégico S.A.

El 5 de marzo del 2014 se suscribió el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia Integral de Proyecto por US\$20.000 en la preparación plan integral, 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.

Compañía Ecuatoriana de Obras S.A. Ecobrac

El 2 de julio del 2014 se suscribió el contrato de Fiscalización con la Compañía Ecuatoriana de Obras S.A. Ecobrac.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal