

**FIDEICOMISO MERCANTIL
PORTONOVO**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2017**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Portonovo
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, 26 de abril de 2018

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo 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 PORTONOVO** 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 PORTONOVO**, 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. Los costos del proyecto inmobiliario son reconocidos en el rubro de inventarios en construcción, donde la Administración del Fideicomiso registra las adquisiciones de bienes o servicios cuando estos se realizan, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción 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, 26 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**, 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 Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**, 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 PORTONOVO**, 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 PORTONOVO**.

+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, 26 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 PORTONOVO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>
Activos		
Activo corriente		
Efectivo, y total del activo corriente.	6	1,497
Activos no corrientes		
Inventarios en construcción	7	2,632,863
Activo por impuesto diferido	9	350
Total activos no corrientes		2,633,213
Total activos		2,634,709
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	8	813
Impuestos por pagar		81
Total pasivos corrientes, y total pasivos		894
Patrimonio		2,633,815
Total pasivos y patrimonio		2,634,709



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Portonovo



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>
Gastos administrativos	11	(1,398)
Impuesto diferido	9	350
Resultado integral del año		(1,048)



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Portonovo




Ec. Karlyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

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

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Aportes Constituyentes	2,634,863	-	2,634,863
Resultado integral del año	-	(1,048)	(1,048)
Saldos a diciembre 31, 2017	2,634,863	(1,048)	2,633,815



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Portonovo



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO INDIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		(1,048)
Camblos netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		-
Inventario en construcción		(2,632,863)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		545
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(2,633,366)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aporte constituyentes		2,634,863
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		2,634,863
Aumento neto en efectivo		1,497
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo al final del año	6	1,497



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Portonovo



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Portonovo

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO** fue constituido el 18 de mayo del 2017 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores de acuerdo a la resolución SCVS-INMV-DNNF-2018-005 el 2 de febrero del 2018. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Luigi Arturo Aliatis Guidotti y Etinar S.A.

El 18 de mayo del 2017 mediante escritura pública el Constituyente Luigi Arturo Aliatis Guidotti realizó la cesión de derechos a Etinar S.A. por US\$1.150.316,12, la cual estará sujeta al cumplimiento de los pagos acordado por concepto de precio.

El 8 de junio del 2017 mediante escritura pública se procedió a reformar el objeto del Fideicomiso como el objeto del presente Fideicomiso es la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por los constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o Compradores y todos los demás que se integran por el cumplimiento de las instrucciones en este contrato.

1.2 Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso no ha alcanzado el punto de equilibrio, por haber iniciado sus actividades en el 2017.

1.3 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.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

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

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de prioridad del Fideicomiso
 - a) Los recursos y el dinero que transfieren Los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.
 - b) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte de Los Constituyentes.

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

- c) El Inmueble descrito en el numeral Cinco, Dos de la Cláusula Quinta del presente contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorro o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por Los Constituyentes, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Acreedor.
 - Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Acreedor.
 - Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobadas por el Comité del Fideicomiso.
 - Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, "se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento; (ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, en valor proveniente de la negociación; y, (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrado o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización de Comercializador.
 - En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la

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

forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Comité del Fideicomiso.

- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio de la Fase a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de las que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Fase correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho. Tres (8.3) de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité Del Fideicomiso y el Acreedor.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
 - a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.
 - b) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus Fases; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité del Fideicomiso y el Acreedor.
 - c) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
 - d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
 - e) El pago a la realización de las provisiones necesarias para el pago de los Créditos, conforme a las instrucciones recibidas del Acreedor. Asimismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financieras al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor.
 - f) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, y de sus respectivas Fases; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido

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

anteriormente, se estipula expresamente que: (i) Se podrá realizar los Egresos Pre operativos y los egresos que correspondan a las Obras Preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario, si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por Los Constituyentes y/o los recursos provenientes de los Créditos. (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes de cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto; si el Comité Del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente Promotor y/o los provenientes de Crédito. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su Punto de Equilibrio. (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente promotor, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto, Los Constituyentes deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral Ocho. Nueve. Seis (8. 9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de Comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda,

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

respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por Gerente de Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobado por el Comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio de las Fases correspondientes del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento:
 - a) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de las Fases correspondientes del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos del Constituyente Promotor contando con la aceptación del Acreedor; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, podrá: (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Fases del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva Fase que no haya cumplido con los condiciones del Punto de Equilibrio. (ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Fases de Proyecto, se procederá a lo devolución únicamente de los recursos correspondientes o los Promitentes Compradores de la Fase que no hayo cumplido con los condiciones del Punto de Equilibrio. (iii) Restituir la parte proporcional del Inmueble al Constituyente Aportante y Beneficiario - respectivamente - o del (de los) cesionario(s) de sus derechos como beneficiario; de conformidad al contrato de cesión de derechos celebrado entre ellos. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente y/o Beneficiario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el Punto de Equilibrio por cada Fase del Proyecto, procederá únicamente a la restitución de los inmuebles o alcuotas que correspondan a la Fase que no se va a desarrollar.
 - b) En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que Si se ha cumplido con El Punto de Equilibrio de cada Fase del Proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y el Acreedor; se deberán realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los



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

recursos aportados por el Constituyente Promotor, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso contando con la aceptación del Acreedor; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las Fases correspondientes del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar y, a través del Constructor y con presencia del Gerente De Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) Constructor (es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.
- Transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de Los Constituyentes y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda o cada uno de ellos bienes o recursos del FIDEICOMISO que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y contrato de cesión de derechos; así como, los beneficios al Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando (i) se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y, satisfechas (ii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores y cancelados con el Acreedor; y, (iii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán

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

asumidas por LOS Constituyentes y/o Beneficiario, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité del Fideicomiso y lo autoriza el Acreedor, siempre y cuando: Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse con la ejecución o terminación del Proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores o terceros. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, conforme al porcentaje y valor acordado en el presente Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte del Comité del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de Los Constituyentes y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas:

- a) Cesión Derechos del Constituyente Aportante. – De conformidad la escritura pública celebrada el dieciocho de mayo del dos mil diecisiete ante la Notaria Décimo Séptima del cantón Guayaquil, Ab. Amelia Dito Mendoza, el señor LUGI ARTURO ALIATIS GUIDOTTI, en su calidad de Cedente vendió la totalidad de sus derechos fiduciarios, como Constituyente y Beneficiario a favor de la compañía Etinar S.A. De conformidad a las condiciones establecidas en dicho contrato se instruye a la Fiduciaria lo siguiente: Reforma del Fideicomiso.- Se autoriza para que el Beneficiario del Fideicomiso realice según sus intereses, modificar el objeto o finalidad del fideicomiso, sin la intervención del Constituyente Aportante en la escritura reforma siempre y cuando se mantengan las provisiones necesarias para la restitución a Etinar S.A. a fin de que pueda cumplir con los pagos o proceder con la restitución de lo no pagado; según lo establecido en el contrato de cesión. Enajenación y Gravamen de Bienes.- La Fiduciaria podrá enajenar y gravar a cualquier título o modo, cuando así lo instruya por escrito Constituyente Aportante y Beneficiario, los Bienes que conforman el patrimonio autónomo. La autorización del Constituyente Aportante será siempre necesaria salvo que se haya cumplido con todas las condiciones y

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

obligaciones previstas en el contrato de cesión de derechos. En relación a la Enajenación de Bienes la autorización del Constituyente será necesario respecto a los metros cuadrados no pagados. Servidumbre.- La compañía ETINAR S.A. se obliga a construir una carretera de cuatro (4) carriles, que permita el libre acceso a la parte posterior (límite o lindero) del terreno que es de propiedad del Constituyente Aportante, que se determinó en el contrato constitutivo del Fideicomiso; fijando servidumbre de paso a perpetuidad y sin reserva alguna para esta vía a favor del Constituyente Aportante, cuyo plazo para la construcción es de hasta veinticuatro (24) meses, no obstante ello, mientras se construye La Constituyente Aportante tendrán libre acceso a su terreno por el área aportada sin restricción alguna, lo el Fideicomiso y el Beneficiario declara conocer. Rendiciones de Cuentas: Las rendiciones de cuentas serán remitidas por la Fiduciaria al Constituyente Aportante hasta el cumplimiento total del pago establecido en el presente contrato.

- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble; o, entregar el Inmueble en comodato precario al Constituyente Promotor, al Gerente de Proyecto o al contratista que sea determinado por parte del Comité del Fideicomiso.
- Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer Créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que sean dictadas por el Comité del Fideicomiso, que sean aceptadas por parte del Acreedor. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción del Comité Del Fideicomiso, que cuente con la previa autorización del Acreedor.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de este o del Fideicomiso, conforme lo establecido en el numeral Ocho. Dieciséis del presente contrato.

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

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

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.

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 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):

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresados 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 PORTONOVO
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados 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 Administración del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso no mantuvo activos financieros, y 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 cuentas por pagar a proveedores. 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

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

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

riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en cursos. El terreno fue registrado inicialmente al valor aportado.

Los inventarios en construcción corresponden a los costos indirectos que incluyen los honorarios de gerencia técnica y administrativa del proyecto, del constructor y legales, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.7 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 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, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

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

2.8 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.

2.9 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 realizar 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.

(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.

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

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, 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

	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>
<u>Activo financieros al costo amortizado</u>	
Efectivo, y total del activo financiero	<u>1.497</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>	
Cuentas por pagar proveedores, y total pasivo financiero	<u>813</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, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

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

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
Bancos	<u>1.497</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco del Pacifico S.A.

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
Terreno (a)	<u>2.632.863</u>

(a) Corresponde al lote de terreno denominado "La Liguria" de la parroquia Andrés de Vera del cantón Portoviejo.

8. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
Proveedores	<u>813</u>

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

(a) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
Impuesto diferido	<u>(350)</u>

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2017</u>
Pérdida tributaria del ejercicio	<u>1.398</u>
Total pérdidas tributarias	<u>1.398</u>
Tasa impositiva	25%
Total activo por impuesto diferido	<u>350</u>

(b) Anticipo del impuesto a la renta

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

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, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(c) 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>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(1.398)
Más: Gastos no deducibles	-
	<hr/>
Base imponible de impuesto a la renta	(1.398)
Tasa de impuesto a la renta	22%
	<hr/>
Impuesto a la renta causado	<hr/> <hr/>

(d) 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.

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

- 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, décima 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.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por: i) aporte del terreno cedido por Luigi Arturo Aliatis Guidotti por US\$1.482.546, aportes en efectivo efectuados por Luigi Arturo Aliatis Guidotti. por US\$1.152.316, los cuales fueron cedidos los derechos fiduciarios el 8 de junio del 2017 a Etinar S.A.; ii) y los resultados.

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
Honorarios y servicios prestados	1.224
Impuestos y contribuciones	150
Suministros y materiales	16
Otros	8
	1.398

12. 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 Administración 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 Portonovo



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Portonovo