

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados 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 (NIIF)

Fideicomiso - Fideicomiso Mercantil Kennedy Point

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

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

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

www.moorestephens-ec.com

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 20 de mayo del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Al Representante Legal de:
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 20 de mayo del 2016

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Kennedy Point, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

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



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



Fernando Castellanos R.
Socio
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

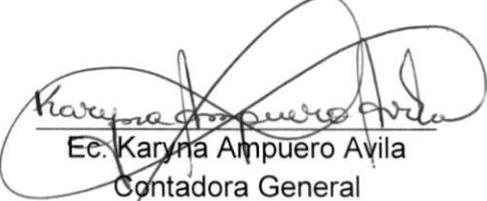
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	94.384	246.437
Cuentas por cobrar	7	134.299	373.496
Total activos corrientes		<u>228.683</u>	<u>619.933</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	7.162.709	5.203.567
Total del activo		<u>7.391.392</u>	<u>5.823.500</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	9	1.727.768	1.500.000
Cuentas por pagar	10	52.197	11.336
Pasivos no corrientes			
Anticipo de clientes	11	2.678.280	1.075.504
Total pasivos		<u>4.458.245</u>	<u>2.586.840</u>
Patrimonio	13	2.933.147	3.236.660
Total del pasivo y patrimonio		<u>7.391.392</u>	<u>5.823.500</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karina Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Ingresos</u>		
Intereses ganados	-	23.362
	<u>-</u>	<u>23.362</u>
<u>Gastos</u>		
Gastos Administrativos	(31.669)	(3.200)
Gastos Generales	(14.897)	(12.129)
Gastos Financieros	(6.947)	(20.207)
	<u>(53.513)</u>	<u>(35.536)</u>
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(53.513)</u>	<u>(12.174)</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

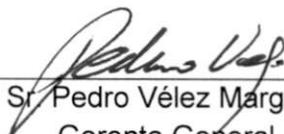
FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2014	3.098.964	(100.130)	2.998.834
Aporte adicionales en efectivo	400.000	-	400.000
Restituciones de efectivo	(150.000)	-	(150.000)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(12.174)	(12.174)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	<u>3.348.964</u>	<u>(112.304)</u>	<u>3.236.660</u>
Restituciones de efectivo	(250.000)	-	(250.000)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(53.513)	(53.513)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>3.098.964</u>	<u>(165.817)</u>	<u>2.933.147</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ed. Karina Ampuero Avila
Contadora General

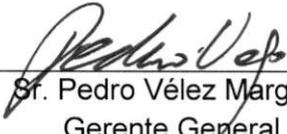
FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2015	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(53.513)	(12.174)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		239.197	792.532
Inventario en construcción		(1.959.142)	(2.825.671)
Cuentas por pagar		1.643.637	495.213
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(129.821)</u>	<u>(1.550.100)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Obligaciones financieras		227.768	1.500.000
Aportes adicionales		-	400.000
Restituciones a constituyentes		(250.000)	(150.000)
Efectivo (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(22.232)</u>	<u>1.750.000</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(152.053)	199.900
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		246.437	46.537
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	<u>94.384</u>	<u>246.437</u>

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


Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Kennedy Point fue constituido mediante escritura pública el 8 de agosto del 2012 por la Compañía Melabal S.A. y el Ing Elías Achi Salguero en calidad de Constituyentes y administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.. La Compañía Melabal S.A. transfiere y aporta al fideicomiso la propiedad del bien inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario Kennedy Point, de igual manera aportará recursos financieros o dineros en efectivo durante el desarrollo del proyecto en base al flujograma valorado de la obra. El Ing. Elías Achi Salguero aportará recursos financieros o dineros en efectivo.

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario Kennedy Point en el cantón Guayaquil. El costo de construcción es de US\$27,743,112, según el presupuesto proyectado.

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

La compañía Melabal S.A. adquirió el dominio y propiedad del solar mediante escritura pública de compraventa que otorgó a su favor Adamos S.A., conforme consta en la escritura pública celebrada el 16 de abril del 2009 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 2 de junio del 2009.

Todos los pagos por concepto de los honorarios de la Fiduciaria, los impuestos que generen los bienes de propiedad del patrimonio autónomo, los impuestos y gastos que tenga que incurrir la Fiduciaria por la constitución, administración, auditoria externa, defensa judicial o arbitral de los bienes del Fideicomiso Mercantil, de su validez y/o defensa judicial de la fiduciaria, por el cumplimiento del objeto de este contrato y su liquidación y terminación, gastos de desplazamiento, movilización y estadía que se requiera, etc. Serán cargo del patrimonio autónomo, y en caso de tener los recursos disponibles serán cargo de los Beneficiarios a prorrata su participación.

Los lotes de terreno aportados al Fideicomiso se encontrarán en Comodato precario a favor del Constructor el Sr. Xavier Enrique Intriago Roca para que este lo custodie a partir de su contratación, a efectos de que a partir del punto de inicio del Proyecto Inmobiliario pueda realizar la construcción del Proyecto.

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 7 de marzo del 2013, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

El avance de obra del proyecto está detallado por sus etapas de construcción, para los cuales, el Bloque A, B y C presentan un avance de obra del 97,95%, 99.15% y 98.08%, respectivamente, y el Bloque Complementario su avance de obra es del 100%.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.3. Instrucciones Fiduciaria

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente fideicomiso:

- Llevar la contabilidad del fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales o reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir una cuenta corriente o de ahorros en el Banco del Pichincha según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso, sin perjuicio de las instrucciones que al respecto podrá recibir con posterioridad de parte de los Beneficiarios.
- Contrate con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Director del Proyecto, al Constructor; y, los demás servicios profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Reciba los recursos por parte de los Promitentes Reservantes y/o Compradores en virtud de las reservas, las promesas de compraventa y compraventas de las unidades Inmobiliarias Constituyentes Adherentes o promitentes compradores en virtud de las reservas, contratos de adhesión, las promesas de compraventa y las compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario.
- Suscriba cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario.
- Administre y disponga de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe, con cargo a ellos, los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
 - El pago de los atributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil
 - El pago de los Honorarios de la Fiduciaria conforme a lo establecido en el presente contrato.
 - El pago de los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El pago de un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en si del Proyecto Inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas que laboren en la misma en caso que el Constructor no haya pagado este seguro; este seguro podrá ser contratado únicamente para las personas que no sean trabajadores bajo relación de dependencia del Constructor afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El pago de los honorarios de una compañía de auditoria 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.
- El pago al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de los Constituyentes, Beneficiarios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una instituciones financiera o un tercero siempre que dichos recursos hayan sido transferido al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización del Proyecto Inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se haya celebrado para el efecto.
- El pago de los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas que presten sus servicios para el Proyecto Inmobiliario, previa aprobación del Director del Proyecto y del Fiscalizador según sea el caso siempre que estén destinados a la ejecución, construcción y urbanización del Proyecto Inmobiliario.
- El dinero transferido al patrimonio autónomo y que corresponda al entregado por los Promitentes Compradores así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras la Junta del Fideicomiso no haya certificado el cumplimiento del Punto de Inicio del Proyecto Inmobiliario y que haya sido aprobado por el Fiscalizador.
- Suscribir por instrucciones de la junta del Fideicomiso contratos para la constitución de hipotecas o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- Conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá aportar o vender los documentos de crédito o cartera que se generen en virtud de la concesión de créditos comerciales que hayan cedido a favor de los Promitentes Compradores, a favor de fideicomisos mercantiles que tenga por finalidad desarrollar procesos de titularización o de la administración de cartera o de entidades financieras u otras.
- Entregar o restituir a los beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2015 y 2014 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 Mercantil Kennedy Point han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 10 y NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero del 2016
NIC 16 y NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de enero del 2016
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 5	Mejora. Clarificación de ciertos temas relacionados a la clasificación entre activos mantenidos para la venta o para su distribución	1 de julio del 2016
NIIF 7	Mejora. Modificación de la revelación de los contratos de prestación de servicios y relevaciones requeridas para los estados financieros interinos	1 de julio del 2016
NIC 1	Enmienda. Relevaciones relacionadas con materialidad, disgregación y subtotales, notas y otros resultados integrales	1 de julio del 2016
NIC 19	Mejora. Clarificación de modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo	1 de julio del 2016
NIC 34	Mejora. Clarificación de lo relacionado con información revelada en el reporte interino y las referencias del mismo	1 de julio del 2016
NIIF 10, NIIF 12 Y NIC 28	Enmiendas. Clarificación de ciertos aspectos sobre la preparación y elaboración de estados financieros consolidados y acerca de la opción del método de valor patrimonial proporcional en entidades que no son entidades de inversión	1 de julio del 2016
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras y 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

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones Financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a la tasa vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de situación financiera bajo el rubro de "Costos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el mismo estado financiero, bajo el rubro "Intereses por pagar".
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.4 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 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración del Fideicomiso estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventario en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

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

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 realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), 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

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

(a) **Riesgos de mercado**

Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar (anticipos entregados a proveedor) y el efectivo en bancos.

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-	AAA-

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Calificaciones de Riesgo emitidas por las Agencias Calificadora PCR Pacific S.A. y Bank Watch Ratings.

Otras cuentas por cobrar – anticipos a proveedor

Respecto a sus clientes las políticas de crédito del Fideicomiso están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago o pago fuera de tiempo. La Administración del Fideicomiso considera que el riesgo de crédito es menor puesto que una vez se transfieren los riesgos y beneficios y propiedad de las unidades de vivienda, el Constituyente otorga un crédito hipotecario al comprador con el cual se cancela la obligación con el Fideicomiso, de esta forma el riesgo crediticio es administrado directamente por el Constituyente.

En la actualidad se han suscrito promesas de compra venta con Prominentes Compradores, los cuales han cumplido los plazos para cancelar los anticipos necesarios que perfeccionar la venta al término del proyecto inmobiliario.

- (c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos financieros medidos al costo		
Bancos	94.384	246.437
Total activos financieros	<u>94.384</u>	<u>246.437</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras	1.727.768	1.500.000
Cuentas por pagar	77	-
Total pasivos financieros	<u>1.727.845</u>	<u>1.500.000</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 2015 y 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos (1)	<u>94.384</u>	<u>246.437</u>

(1) Corresponde el efectivo disponible, principalmente en el Banco Internacional S.A. y Banco Pichincha C.A..

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos a proveedores	133.306	373.029
Retenciones	<u>993</u>	<u>467</u>
	<u>134.299</u>	<u>373.496</u>

(1) Corresponde a valores entregados al Sr. Xavier Enrique Intriago Roca por avances de obras del proyecto inmobiliario.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2015	2014
Terreno (1)	1.498.964	1.498.964
<u>Costos Directos</u>		
Preliminares	293.361	293.361
Movimiento de tierra	39.414	38.856
Ascensores	118.545	109.727
Cimentación	223.352	224.040
Contrucción de estructuras (2)	960.122	940.493
Albañilería	556.942	508.280
Contrapiso	10.499	9.644
Instalaciones sanitarias	149.242	98.694
Piezas sanitarias y grifería	57.896	16.513
Estructura metálicas y cubiertas de eternit	49.999	49.999
Instalaciones electricas y telefónica	217.631	171.381
Estructura metálicas y compresores de aire	30.876	13.079
Sobrepiso	191.145	-
Impermeabilización	5.863	2.667
Tumbados	90.144	44.338
Anaqueles	117.009	13.393
Puertas y ventanas de vidrio	119.311	35.764
Cerajería	76.868	-
Pintura	131.439	58.036
Adoquinamiento	57.269	42.550
Revestimiento	101.058	69.795
Puertas MDF paneladas, laqueadas	76.212	22.307
Complementarios (3)	525.249	137.202
Eolicos	1.307	1.307
Cerraduras	15.663	15.824
Limpieza, desalojos y varios	29.745	15.942
Instalaciones de aire acondicionado	27.713	24.449
Extractores de olores	1.213	-
Bodega de área de parqueo	9.555	857
Tubería de cobre	601	-
<u>Costos Indirectos</u>		
Honorarios (4)	356.077	265.571
Impuestos, tasas y legal	32.060	28.508
Costos financieros	211.517	50.051
Costos preliminares	179.757	3.800
Impuesto al Valor Agregado (5)	585.982	391.828
Otros costos	13.109	6.467
	<u>7.162.709</u>	<u>5.203.687</u>

(1) Corresponde al lote de terreno ubicado del proyecto inmobiliario denominado Kennedy Point en el Km 1.5 de la Av Juan Tanca Marengo Manzana 17 Sola N° 43

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

de la parroquia Tarqui de la Provincia del Guayas, con un área de 3.724,91 m² aproximadamente, el cual fue cedido por "Melabal S.A."

- (2) Corresponde a los valores cancelados por la construcción de las estructuras a cargo del Sr. Xavier Enrique Intriago Roca Constructor del Proyecto Inmobiliario.
- (3) Corresponde a los valores cancelados para el avance de obra de los Bloque A, B y C, del conjunto habitacional Kennedy Point, a cargo del Sr. Xavier Enrique Intriago Roca Constructor del Proyecto.
- (4) Incluyen principalmente US\$134.814 (2014: US\$98.830) por honorarios de Fiscalización a cargo de la Corporación Técnica de Equipos y Construcciones, US\$41.900 (2014: US\$28.700) por honorarios de la Administración del Fideicomiso, US\$135.600 (2014: US\$102.000) por honorario de la Gerencia del Proyecto a cargo del Estudio Jurídico Pazmiño & Cia.
- (5) Corresponde al IVA pagado de los todos los costos que se realizan para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

<u>Entidad</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha C.A. (1)	9,76%	Ninguna	150.000	-
Banco Pichincha C.A. (2)	8,95%	Ninguna	500.000	-
Banco Pichincha C.A. (3)	8,95%	Ninguna	500.000	-
Banco Pichincha C.A. (4)	8,95%	Ninguna	577.768	-
Banco Pichincha C.A.	8,92%	Ninguna	-	500.000
Banco Pichincha C.A.	8,92%	Ninguna	-	1.000.000
			<u>1.727.768</u>	<u>1.500.000</u>

- (1) Corresponde al saldo de un préstamo por US\$150.000 contratado el 28 de septiembre del 2015, con una tasa de interés del 9,76% a 155 días plazo. Dicho préstamo tiene la periodicidad de pago al vencimiento y sólo se han cancelado los intereses correspondientes.
- (2) Corresponde al saldo de un préstamo por US\$500.000 contratado el 11 de noviembre del 2015, con una tasa de interés del 8,95% a 170 días plazo. Dicho préstamo tiene la periodicidad de pago al vencimiento y sólo se han cancelado los intereses correspondientes.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (3) Corresponde al saldo de un préstamo por US\$500.000 contratado el 11 de noviembre del 2015, con una tasa de interés del 8,95% a 170 días plazo. Dicho préstamo tiene la periodicidad de pago al vencimiento y sólo se han cancelado los intereses correspondientes.
- (4) Corresponde al saldo de un préstamo por US\$577.768 contratado el 11 de noviembre del 2015, con una tasa de interés del 8,95% a 170 días plazo. Dicho préstamo tiene la periodicidad de pago al vencimiento y sólo se han cancelado los intereses correspondientes.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondo de garantía (1)	39.908	-
Intereses por pagar (2)	11.832	9.168
Retenciones	380	168
Proveedores	77	-
Depósitos por identificar	-	2.000
	<u>52.197</u>	<u>11.336</u>

- (1) Corresponde valores por pagar a nombre del Constructor del Proyecto por concepto de retenciones de garantías del 2% y 5% de los avances de obras.
- (2) Corresponde a los intereses por pagar de los préstamos vigentes al 31 de diciembre del 2015.

11. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Promitentes compradores (1)	<u>2.678.280</u>	<u>1.075.504</u>

- (1) Corresponde principalmente US\$2.541.629 de los valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. SITUACIÓN FISCAL

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución.

Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

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

Cambios en la legislación

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.

- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.
- g) Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Otros asuntos

Ley Orgánica de Incentivos y Prevención del Fraude Fiscal: Mediante decreto No 539, publicado en el Registro Oficial No. 407 el 29 de diciembre del 2014, se expide el "Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal", mediante el cual, se establecen entre otras las siguientes reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.

FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes de los constituyentes Medabal S.A US\$1.498.964 (2014: US\$1.498.964) y el Ing. Elías Achi Salguero US\$1.600.000 (2014: US\$1.850.000), neto de resultados acumulados.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

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