

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

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 Fadev

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

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

Quito - Ecuador EC170517

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

Guayaquil - Ecuador EC00512

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 24 de abril del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Fadev, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio económico terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Fadev al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Fadev, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) 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 acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

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

Al Representante Legal de:

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 24 de abril del 2017

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.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u> El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado.	Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros: - Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo. - Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.

Al Representante Legal de:

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 24 de abril del 2017

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las

Al Representante Legal de:

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 24 de abril del 2017

circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Al Representante Legal de:

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

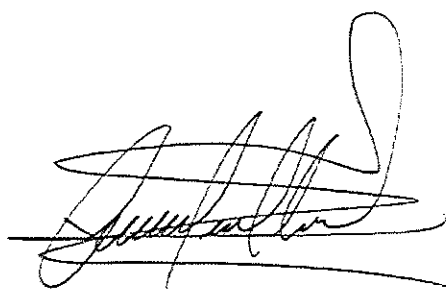
Guayaquil, 24 de abril del 2017

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, sobre: i) la información financiera suplementaria, y ii) el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Fadev, se emiten por separado.



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



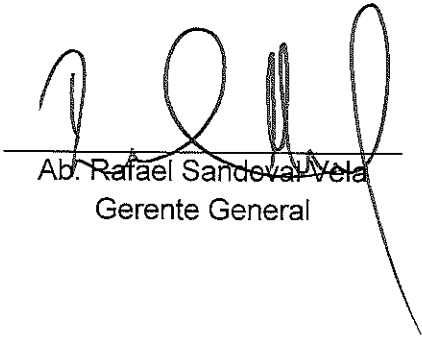
Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2016	2015
<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Efectivo	6	291	2.185
Total activos corrientes		291	2.185
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	7	33.188	25.610
Total del activo		33.479	27.795
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	8	5.833	3.222
Total pasivos		5.833	3.222
Patrimonio		27.646	24.573
Total del pasivo y patrimonio		33.479	27.795

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



Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General



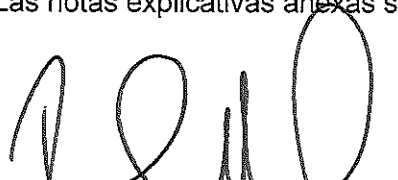
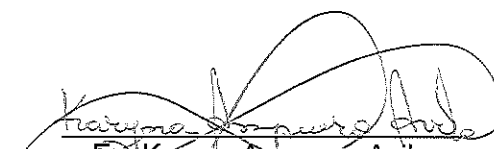
Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos		
Impuestos, contribuciones y otros	(1.714)	(2)
Servicios de terceros	(1.700)	-
Suministros y materiales	(44)	(16)
Gastos bancarios	(39)	(88)
Pérdida neta y resultado integral del año	<u>(3.497)</u>	<u>(106)</u>

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

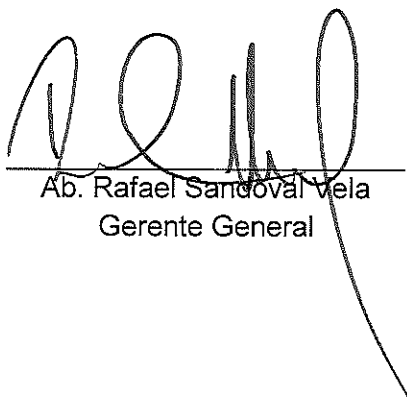

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte Patrimonial</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015	1.000	(83)	917
Aporte adicional de Constituyente	23.762	-	23.762
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(106)	(106)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>24.762</u>	<u>(189)</u>	<u>24.573</u>
Aporte adicional de Constituyente	6.570	-	6.570
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(3.497)	(3.497)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>31.332</u>	<u>(3.686)</u>	<u>27.646</u>

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



Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General



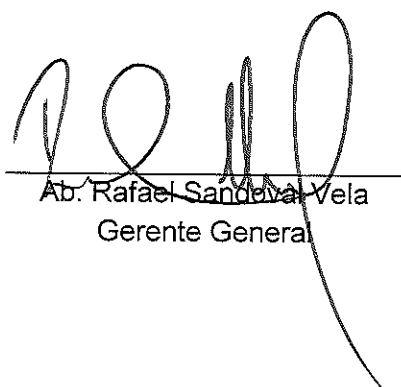
Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

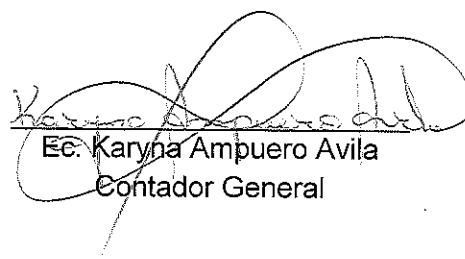
FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(3.497)	(106)
Cambios en activos y pasivos:			
Inventarios en construcción		(7.578)	(22.036)
Cuentas por pagar		2.611	(435)
Efectivo utilizado en las actividades de operación		(8.464)	(22.577)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte adicional de constituyente		6.570	23.762
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		6.570	23.762
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.894)	1.185
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2.185	1.000
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6	291	2.185

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Fadev fue constituido mediante escritura pública el 24 de noviembre del 2014 por el Fideicomiso ADV Development LLC en calidad de Constituyente y administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. El Fideicomiso ADV Development LLC, transfiere en este mismo acto al patrimonio autónomo la cantidad de US\$1.000, los cuales serán aportados una vez que la cuenta de fideicomiso sea abierta.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos, consecuentemente la fiduciaria.

1.2. Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, contribuciones tributarias solidarias extraordinarias a empresas y personas naturales, incremento temporal de 2% en el Impuesto al valor agregado, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del mismo.

1.3. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

De los aportes en numerario que el constituyente pueda realizar en el futuro con la finalidad de que el Fideicomiso los destine en los proyectos que el constituyente instruya previamente a la fiduciaria. Los aportes serán depositados en la cuenta del fideicomiso. El constituyente podrá hacer depósitos o transferencias bancarias, así como para entregar cheques certificados a nombre del fideicomiso, para que la fiduciaria, en representación de este, proceda a depositarlo en la cuenta correspondiente. Así mismo, los aportes adicionales podrán ser realizados por documento privado sin que sea necesaria una reforma al presente contrato de Fideicomiso Mercantil.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

De los flujos que puedan ingresar en la cuenta del fideicomiso provenientes de los proyectos en los cuales el presente patrimonio autónomo participaría en calidad de promotor para cual el Fideicomiso deberá comparecer en tal calidad en los respectivos contratos, asumiendo las obligaciones y responsabilidades correspondientes.

De los créditos que el Fideicomiso pueda recibir lo siguiente del fideicomiso:

- La transferencia de bienes y derechos efectuados a título de Fideicomiso Mercantil y de conformidad a lo establecido en la presente cláusula, es de cuantía indeterminada, pues no es gratuita ni onerosa, ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para la fiduciaria de conformidad con lo mencionado en la ley de Mercado de Valores vigente. Consecuentemente la transferencia de dominio a favor del Fideicomiso Mercantil está exenta del pago de todo tipo de impuesto que gravan las transferencias de dominio.
- El constituyente de manera voluntaria podrá realizar aportes adicionales de recursos al fideicomiso, distintos a los que se comprometen a transferir en este contrato con el propósito de incrementar el patrimonio para cumplir con el objeto del Fideicomiso Mercantil, en última instancia estos aportes serán en beneficio del beneficiario del Fideicomiso. La entrega o tradición de dichos recursos al patrimonio del Fideicomiso Mercantil posterior a esta fecha no implica reforma del contrato, pero deberá someterse a las solemnidades legales requeridas según su naturaleza. Los beneficios económicos, rendimientos y/o utilidades que pueda generar el presente Fideicomiso Mercantil también incrementarían su patrimonio.
- El Constituyente y/o Beneficiario serán civil y penalmente responsables en caso que reciba y/o se apropie de los bienes aportados o que llegasen aportarse al Fideicomiso mientras el mismo se encuentre vigente, salvo que dicha apropiación corresponda a restituciones efectuadas por el fiduciario a su favor.

Los bienes que pasan a conformar el patrimonio autónomo del fideicomiso se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria, no forma parte de la garantía general de los acreedores de los Constituyentes Beneficiarios o de la Fiduciaria, solo garantiza las obligaciones contraídas por el Fideicomiso para el cumplimiento del objetivo para el cual fue creada.

1.4. Reforma de Escritura de Constitución.

Mediante escritura pública del 31 de marzo del 2015, se realizó la Reforma Parcial al Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil Fadev, donde se declara expresamente que reforman y amplían la escritura de constitución del referido fideicomiso mercantil, en los siguientes términos:

Dos.Dos - Cláusula Segunda.- del contrato de constitución de Fideicomiso, el cual en adelante dirá lo siguiente:

Bienes: Se entenderán como tales a los bienes muebles descritos en la cláusula quita de éste instrumento y a todos los bienes muebles o derechos de propiedad del Fideicomiso

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

tanto aquellos que se adquieran a título de fideicomiso mercantil, a la constitución del mismo o con posterioridad a dicho acto, como aquellos que se adquieran a cualquier otro título por el Fideicomiso a lo largo de su vigencia; los frutos que los bienes generen también serán incorporados al Fideicomiso.”;

Diez.Ocho.- Cláusula Décima del contrato de constitución del Fideicomiso, el cual en adelante dirá lo siguiente:

Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente instruya mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su apoderado lo representante legal. En tal virtud, podrá:

- I) Dedicarse a la promoción inmobiliaria directamente o a través de personas naturales o jurídicas especializadas para su venta a terceros.
- II) Contratar a personas naturales o jurídicas especializadas en la construcción de bienes inmuebles de cualquier naturaleza;
- III) Suscribir contratos de promoción inmobiliaria y contratación civil; y,
- IV) Contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerentes de Proyecto, Fiscalizadores, Comercializadores, Planificadores Arquitectónicos, Consultores, Constructores, Gerentes Técnicos y Promotores inmobiliarios para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de sus recursos dinerarios, así como contratar con los proveedores de materiales. La FIDUCIARIA declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que su gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la Fiduciaria no garantiza la obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.”;

Se amplía la cláusula Vigésimo Tercera del contrato de constitución del fideicomiso, incorporando el Numeral Veintitrés.Seis.- el cual en adelante dirá lo siguiente:

Veintitrés. Seis.- La Constituyente declara que conoce y acepta que el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO estará conformado únicamente por Bienes Muebles y que en caso de que se requiera la incorporación de uno o varios bienes inmuebles, el presente FIDEICOMISO deberá ser reformado integralmente.

Diez.Doce.- Cláusula Décima.- Se reforma del contrato de constitución del Fideicomiso, el cual en adelante dirá lo siguiente:

Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el constituyente, nuevos bienes a cualquier título; para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizada para suscribir los respectivos.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

Parágrafo Tercero – Cláusula Quinta: El constituyente y/o Beneficiario serán civil y penalmente responsables en caso que reciba y/o se apropie de los BIENES aportados o que llegasen a aportarse al fideicomiso mientras el mismo se encuentre vigente; salvo los casos en los que corresponda a restituciones o transferencias efectuadas por el Fiduciario en representación del Fideicomiso a su favor.

Veinticuatro. Dos.- Reforma Al Fideicomiso: Cualquier reforma que se realice al presente contrato se deberá hacer existiendo previamente la instrucción del Constituyente, siempre que no afecte intereses de terceros. El contrato de reforma deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.

1.5. 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:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.
- Una vez recibidos los bienes por parte del constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositaran los aportes del constituyente y los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los fondos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del periodo trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Fiduciaria entregara informes de gestión de acuerdo a la periodicidad que instruya el Constituyente.

- Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal, instruya. En tal virtud, podrá dedicarse a promover y construir, directamente o por medios de personas naturales o jurídicas especializadas, bienes inmuebles de cualquier naturaleza para su venta a terceros. Para lo cual el Fideicomiso, por medio de su Fiduciaria podrá:
 - i. Suscribir contratos relacionados al desarrollo urbanístico de un proyecto.
 - ii. Podrá suscribir contrato de promoción inmobiliaria.
 - iii. Podrá contratar con cargo a su patrimonio autónomo a gerente de proyecto, comercializadores, planificadores, arquitectónicos, gerentes técnicos y promotores inmobiliarias para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales indispensables para la ejecución de las obras.
 - iv. Podrá constituir Fideicomiso Mercantiles inmobiliarios o adherirse como constituyente adherentes a los que ya se encuentran constituidos, realizando el aporte inicial o parcial con los recursos dinerarios que hayan sido aportados a su patrimonio autónomo.
 - v. Participar en el desarrollo de programas de construcción y diseños de proyectos inmobiliarios para sí o para terceros. La fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que su gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y el Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la fiduciaria no garantiza a obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.
- El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa, puedan ser entregados al beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios Fiduciarios.
- El Constituyente instruye a la fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el fideicomiso se encontrara facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promitentes compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

específico por los cuales los promitentes compradores han adquirido su obligación de pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliaria. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso procederá a devolver los flujos a cada uno de los promitentes compradores.

- Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el constituyente, nuevos bienes a cualquier capítulo, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda la fiduciaria plenamente autorizado para suscribir contratos y/o participar de subaste o remates.
- Procedimiento para las reformas: El constituyente instruya a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante constitución comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformatorio deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- El constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra la o las cuentas del Fideicomiso, y de considerarlo así la fiduciaria contarte con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las Referidas cuentas.
- Contratar con cargo al patrimonio autónomo a la firma auditora externa para el Fideicomiso.
- Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumentos privado o público relacionados al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito por parte del constituyente.

Durante el año 2016 y 2015, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas en el contrato y con las normas emitidas por el Consejo Nacional de Valores y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

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 2016 y 2015, y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Originador) 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 nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero del 2017
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIIF 12	Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12.	1 de enero del 2017
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
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
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019

La Administración 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

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

2.4 Efectivo 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

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar, cuentas por pagar y anticipos de clientes. 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 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 mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) 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 90 días.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2016 y 2015, 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.

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 periodo 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 Inventarios en construcción

El inventario en construcción corresponden a los costos indirectos como los honorarios administrativos de la Fiduciaria, asesoría legal, entre otros. Las partidas de inventarios en construcción serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes en efectivo, realizados por el Constituyente 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 y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(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

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

cobrar (anticipos entregados a proveedor) y los instrumentos de inversión del Fideicomiso 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 descrita a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-

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

(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.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros medidos al costo		
Bancos (Nota 6)	291	2.185
Total activos financieros	<u>291</u>	<u>2.185</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar (Nota 8)	5.822	3.162
Total pasivos financieros	<u>5.822</u>	<u>3.162</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 2016 y 2015, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano S.A.	<u>291</u>	<u>2.185</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios administración fiduciaria (1)	22.050	15.550
Gastos legales y notariales	3.901	3.704
Impuesto al Valor Agregado	3.382	2.501
Honorarios asesoría legal	2.125	2.125
Impuestos, municipales	1.709	1.709
Otros costos	21	21
	<u>33.188</u>	<u>25.610</u>

(1) Corresponde a los honorarios por la administración del fideicomiso por parte de la fiduciaria.

El movimiento de inventarios en construcción al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo inicial	25.610	3.574
Adiciones	<u>7.578</u>	<u>22.036</u>
	<u>33.188</u>	<u>25.610</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	5.822	3.162
Impuestos y retenciones	11	60
	<u>5.833</u>	<u>3.222</u>

9. SITUACION FISCAL

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

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.

(a) Otros asuntos – Reformas tributarias

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración del Fideicomiso considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El Patrimonio Autónomo del Fideicomiso corresponde inicialmente con aportes de US\$1.000 por aportes iniciales por apertura del fideicomiso y US\$ 31.332 de aportes adicionales.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 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.