

**FIDEICOMISO MERCANTIL  
KENNEDY POINT**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2017 Y 2016**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**

# FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT

## ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

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

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Kennedy Point
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 13 de abril de 2018

### Opinión

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

### Fundamentos de la opinión

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

### Cuestiones claves de auditoría

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

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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





AUDITORÍA & CONSULTORÍA

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 13 de abril de 2018

### Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**, al 31 de diciembre de 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo de 2017, expresó una opinión no modificada sobre la razonabilidad de dichos estados.

### Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

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

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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





AUDITORÍA & CONSULTORÍA



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 13 de abril de 2018

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

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

Acman Cia. Ltda.  
SC - RNAE-2 No 472

Daniel Martínez P.  
Socio  
Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	32,964	140,005
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	7	-	34,007
Inventario disponible para la venta	8	2,310,916	4,691,311
Impuestos por cobrar		475	475
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,344,355</b>	<b>4,865,798</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Activo por impuesto diferido y total activo no corriente		61,020	-
<b>Total activos</b>		<b>2,405,375</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	1,026,940	3,192
Obligaciones financieras	10	-	434,111
Impuestos por pagar		11,367	526
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1,038,307</b>	<b>437,829</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	12,706	1,587,074
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>12,706</b>	<b>1,587,074</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,051,013</b>	<b>2,024,903</b>
Patrimonio		1,354,362	2,840,895
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>2,405,375</b>	<b>4,865,798</b>

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>			
Venta de inmuebles	13	2,548,080	2,860,420
<b>Costos y Gastos operacionales</b>			
Costo de venta	14	(2,380,395)	(2,785,717)
Gastos administrativos	15	(87,529)	(88,085)
Gastos de venta		(13,987)	(12,887)
Gastos financieros		(4,641)	(65,982)
Otros ingresos y (egresos), neto		2,287	-
Utilidad antes de Impuesto a las ganancias		63,795	(92,251)
Impuesto a las ganancias	11	(8,210)	-
<b>Resultado integral del año</b>		<b>55,585</b>	<b>(92,251)</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Kennedy Point

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Kennedy Point

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

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos a enero 1, 2016	3,098,964	(165,818)	2,933,146
Resultado integral del año	-	(92,251)	(92,251)
Saldos a diciembre 31, 2016	3,098,964	(258,069)	2,840,895
Ajuste por impuesto diferido (Véase nota 11)	-	57,882	57,882
Restitución al Constituyente (Véase nota 12)	(1,600,000)	-	(1,600,000)
Resultado integral del año	-	55,585	55,585
<b>Saldos a diciembre 31, 2017</b>	<b>1,498,964</b>	<b>(144,602)</b>	<b>1,354,362</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Kennedy Point

  
 \_\_\_\_\_  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Kennedy Point

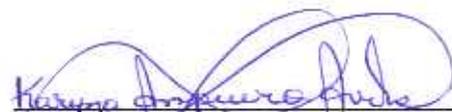
**FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		55,585	(92,251)
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		2,548,080	99,817
Inventario disponible para la venta		-	(314,319)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		688,427	1,646,032
Efectivo neto provisto en actividades de operación		3,292,092	1,339,279
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras		-	(1,293,658)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		-	(1,293,658)
(Disminución) Aumento neto en efectivo		3,292,092	45,621
Efectivo, al comienzo del año		140,005	94,384
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>3,432,097</b>	<b>140,005</b>


---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Kennedy Point**


---

**Ec. Karina Ampuero Avila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Kennedy Point**

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

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL KENNEDY POINT** fue constituido el 8 de agosto del 2012 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2013.2.13.01260. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Ing. Elías Achi Salguero y Melabal S.A.

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.

**1.2 Proyecto inmobiliario**

El proyecto inmobiliario consiste en la construcción de tres edificios A, B y C, los mismos que contaban con unidades inmobiliarias distribuidas entre suites (5), departamentos (36), oficinas (12) y locales comerciales (4) con sus parqueos (66) respectivos.

**1.3 Punto de equilibrio**

La junta del fideicomiso mediante acta firmada el 07 de marzo de 2013, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

**1.4 Activación del proyecto**

De acuerdo al informe de fiscalización con fecha 3 de junio del 2016, se indica que el proyecto se encuentra construido en su totalidad.

**1.5 Aprobación de los estados financieros**

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

**1.6 Instrucciones fiduciarias**

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 y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuenta(s) de ahorro(s) y/o corriente(s) en el Banco del Pichincha, según la necesidad del Fideicomiso, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que, al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de los Beneficiarios.



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

- 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 Adquirientes en virtud de promesas de adquisición de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a promitentes adquirientes, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los promitentes adquirientes serán invertidos en las formas permitidas por la ley y sus normas conexas.
- Suscriba las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, serpa de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- 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 tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- El pago de los honorarios de la Fiduciaria conforme 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 su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.
- El pago de un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en sí del proyecto inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas que laboren en la misma en caso 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 auditoría externa en caso de que por Ley o norma reglamentaria el patrimonio autónomo llegue a requerirla, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario. La compañía auditora será designada por el Comité de administración.

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

- El pago al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de que los Constituyentes, beneficiarios y/o el Fideicomiso (previa instrucción de El Comité de Administración del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una institución financiera o un tercero, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera o un tercero, La Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- El pago de los honorarios y comisiones de la fiscalización de la Fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan 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 comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.
- El pago de los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.
- Suscribir por instrucción del comité de Administración del Fideicomiso, contratos para la construcción de hipotecas, fideicomisos o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos dotados de personería jurídica propia, promitentes adquirentes, de las unidades inmobiliarias o alcuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos y autorizados por el Comité de Administración.
- Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.

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

- 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. Este fideicomiso podrá transferir todos sus activos y pasivos a otro fideicomiso mercantil que asuma los derechos y obligaciones asumidos por este patrimonio autónomo.
- Procedimiento para reformas: Los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Comité de Administración solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato de reformatorio deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo al avalúo determinado por los constituyentes y soportado con el informe pericial anexo a la presente escritura.

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

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

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

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el

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

proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

**2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

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

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

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

**2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

(Véase página siguiente)

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

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

## **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo incluye los depósitos e inversiones en bancos, de libre disponibilidad.

## **2.5 Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1 Clasificación**

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no mantuvo activos financieros, y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### Otros pasivos financieros

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

### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento**

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

#### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con

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

posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior**

Otros pasivos financieros

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

**2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros**

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

**2.6 Inventarios disponibles para la venta**

El inventario comprende el costo del terreno, el cual fue registrado inicialmente a su valor razonable más los costos directamente relacionados con su construcción; tales como los costos de levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, entre otros; los costos indirectos que incluyen los honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del constructor, entre otros; costos financieros de acuerdo a la NIC 23.

**2.7 Anticipos de promitentes compradores**

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

**2.8 Impuesto a la renta**

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

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

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

estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

## **2.9 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

## **2.10 Costos y Gastos**

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

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

#### **(a) Riesgo de crédito**

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, cuyo importe en libros es la mejor forma de

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

representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

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

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

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

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	2017	2016
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	32.964	140.005
<b>Total activo financiero</b>	<u>32.964</u>	<u>140.005</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 9)	997.580	-
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9)	29.360	2.285
Obligaciones financieras (Nota 10)	-	434.111
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.026.940</u>	<u>436.396</u>

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

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

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

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>32.964</u>	<u>140.005</u>

Corresponde al efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A. y Banco Internacional S.A.

**7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2016</u>
Anticipos a proveedores (a)	33.089
Otros	918
	<u>34.007</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente a los anticipos entregados al Sr. Xavier Enrique Intriago Roca por concepto de anticipación para el avance de obra del proyecto inmobiliario, de acuerdo al contrato de constitución.

**8. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

(Véase página siguiente)

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

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Departamentos	1.705.681	2.723.242
Parqueos	538.715	1.071.582
Suite	65.093	65.093
Bodegas	1.427	1.428
Oficinas	-	649.023
Local Comercial	-	180.943
	<u>2.310.916</u>	<u>4.691.311</u>

**9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Constituyente (a)	997.580	-
Proveedores	29.360	2.285
Fondo de garantía (b)	9.144	42.233
Promitentes Compradores (c)	3.562	1.544.840
Otros	-	908
	<u>1.039.646</u>	<u>1.590.266</u>
(-) Porción a largo plazo (b) y (c)	<u>(12.706)</u>	<u>(1.587.074)</u>
	<u>1.026.940</u>	<u>3.192</u>

- (a) Corresponde a la cuenta por pagar al Constituyente Ing. Achi Salguero Elías por concepto de restitución del patrimonio, el cual, de acuerdo al Acta de Junta de Accionistas del 12 de mayo del 2017, será cancelado de acuerdo a los flujos que mantenga el Fideicomiso.
- (b) Corresponde al 5% de los fondos de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.
- (c) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

**10. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al préstamo del Banco Pichincha C.A., por US\$434.111 con tasa de interés del 9.76% y vencimiento abril del 2017.

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

**(a) Situación Fiscal**

(Véase página siguiente)

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

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no había sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Composición del impuesto a las ganancias**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido	(3.138)	-
Impuesto a la renta	11.348	-
	<u>8.210</u>	<u>-</u>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida tributaria años anteriores	246.820	157.385
(+) Pérdida tributaria del ejercicio	-	89.435
(-) Amortización pérdidas tributarias	(16.130)	-
Total pérdidas tributarias	<u>230.690</u>	<u>246.820</u>
Tasa impositiva	25%	22%
	28%	25%
Total activo por impuesto diferido	<u>61.020</u>	<u>57.882 (1)</u>

(1) Corresponde a los activos diferidos por pérdidas tributarias de años anteriores, los cuales fueron regularizados en el periodo 2017.

**(c) Anticipo del impuesto a la renta**

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

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

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

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

**(d) Conciliación del resultado contable-tributario**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida antes de participación e impuesto a la renta	63.795	(92.251)
Más: Gastos no deducibles	726	2.817
Menos: amortización pérdidas tributarias	(16.130)	-
Base imponible de impuesto a la renta	48.391	(89.434)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Tasa de impuesto a la renta	25%	-
Impuesto a la renta causado	<u>11.348</u>	<u>-</u>

**(e) Impuesto a la renta por pagar**

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	11.348	-
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(475)	-
Saldo a pagar por la Compañía	<u>10.873</u>	<u>-</u>

**(f) Reformas tributarias**

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

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Dedución adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.

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

- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y Fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

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

**12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por los aportes del constituyente Melabal S.A. por US\$1.498.964, y los resultados.

De acuerdo al Acta de Junta del Fideicomiso del 12 de mayo del 2017, se aprueba la restitución del patrimonio al Constituyente Ing. Elías Achi Salguero por US\$1.600.00, los cuales serán cancelados de acuerdo al flujo del Fideicomiso.

**13. VENTA DE INMUEBLES**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Departamentos y parqueos	1.253.886	1.794.037
Local comercial y parqueos	1.294.194	83.220
Suite y parqueos	-	360.020
Oficinas y parqueos	-	143.740
Bodegas y parqueos	-	479.403
	<u>2.548.080</u>	<u>2.860.420</u>

**14. COSTOS DE VENTA**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Departamentos	1.666.584	1.433.162
Parqueos	532.867	648.321
Local comercial	180.943	62.577
Suite	-	274.536
Oficinas	-	366.067
Bodegas	-	1.054
	<u>2.380.395</u>	<u>2.785.717</u>

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

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios terceros	55.374	8.714
Impuestos y contribuciones	19.957	13.790
Honorarios y servicios prestados	9.956	57.163
Otros	1.773	6.773
Suministros y materiales	469	1.644
	<u>87.529</u>	<u>88.085</u>

**16. CONTRATOS**

**Corporación Técnica de Equipos y Construcciones Cotece C. Ltda.**

El 15 de octubre del 2012 se firmó el contrato correspondiente a los servicios especializados y fiscalización por US\$85.273 divididos de forma mensual, más IVA por el tiempo que dure la ejecución de la obra, y en el evento de que dicho plazo se extienda por un tiempo adicional, se cobrarán los días o meses adicionales, en proporción al valor ofertado.

**Ing. Marcelina Soledad Jara Alvarado**

El 08 de diciembre del 2016, se firmó el contrato correspondiente a los servicios de comercialización por honorarios de acuerdo a la siguiente cláusula: i) si la propiedad se vendiera a un cliente presentado y/o reportado por la Comercializadora, el Fideicomiso pagará a la Comercializadora una comisión del 3% del precio de la venta de la propiedad, previo a la aprobación por parte del Constituyente.

**Arg. Xavier Intriago Roca**

El 14 de marzo del 2013 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de construcción y planificación arquitectónica del proyecto inmobiliario, por US\$768.900; por lo que el Contratista deberá entregar al Fideicomiso de manera bimensual la factura respectiva y las planillas de avance de obra. El pago correspondiente al primer bimestre es de US\$153.849

El 29 de abril del 2013, se firmó el contrato correspondiente a los servicios de construcción del conjunto habitacional y de oficinas, esto implica el movimiento de tierra, instalación de la infraestructura de aguas lluvias, agua potable, aguas servidas, el sistema eléctrico, las vías con sus respectivos bordillos y veredas y dejar el terreno listo para la construcción del conjunto habitacional y de oficinas del proyecto "Kennedy Point", la obra tendrá un costo de US\$3.628.591 y se dará un anticipo de US\$498.253.

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

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

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



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

Fideicomiso Mercantil Kennedy Point



Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

Fideicomiso Mercantil Kennedy Point