

**FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
(EN LIQUIDACION)**

ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**

**FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL
(EN LIQUIDACION)**

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Del Portal
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)** al 31 de diciembre de 2018, sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2.

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 nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)**, 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 proceso de liquidación del Fideicomiso se ha dado por el cumplimiento de su objetivo, y nuestros procedimientos de auditoría, incluyen la obtención de evidencia necesaria sobre el proceso de liquidación de este.



+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril de 2019

Otros asuntos

5. Informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 1.6 a los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2018, el **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACIÓN)** ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, por lo que el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación, de acuerdo con el Acta de Junta del Fideicomiso celebrada el 18 de septiembre del 2018. Consecuentemente, Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en su calidad de Administradora y de acuerdo con los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, presenta el remanente del patrimonio del Fideicomiso en liquidación.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL** de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)**, 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 de **FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)**.

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

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril de 2019

y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. /



Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	3	1,308
Cuentas por cobrar	4	1,608,349
Total activos corrientes		1,609,657
Activo no corriente		
Inventarios disponible para la venta	5	64,650
Total activo no corriente		64,650
Total activos		1,674,307
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	6	1,040,559
Impuestos por pagar		95,059
Total pasivos corrientes		1,135,618
Total pasivos		1,135,618
Patrimonio		538,689
Total pasivos y patrimonio		1,674,307

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

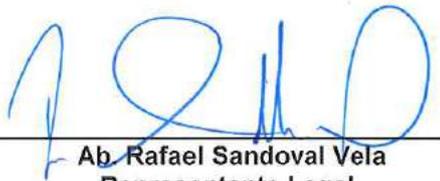
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>
Ventas	8	800,176
Costo de venta	9	(720,136)
Margen Bruto		80,040
Gastos operacionales		
Gastos administrativos	10	(137,220)
Gastos financieros		(10,084)
Otros (egresos) e ingresos, neto		284,386
Utilidad antes de impuesto a la renta		217,122
Impuesto a la renta	7	(94,491)
Resultado integral del año		122,631

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal

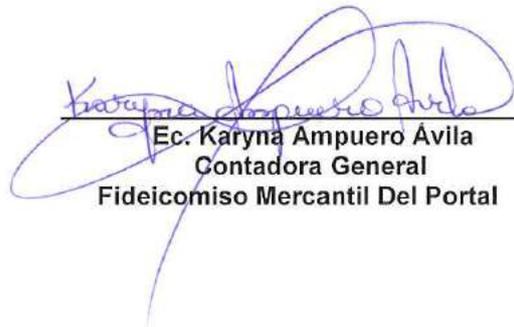
Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2018	3,553,583	1,088,093	4,641,676
Aporte de Constituyentes	504,256	-	504,256
Restituciones a través de derechos fiduciarios	(3,926,618)	(803,256)	(4,729,874)
Resultado integral del año	-	122,631	122,631
Saldos a diciembre 31, 2018	131,221	407,468	538,689



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal



Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		122,631
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar		(1,578,166)
Inventario disponible para la venta		1,727,444
Cuentas por pagar		(519,827)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		(247,918)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias		(369,201)
Aporte Constituyentes		504,256
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		135,055
Disminución neto en efectivo		(112,863)
Efectivo, al comienzo del año		114,171
Efectivo al final del año	3	1,308

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

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

El Fideicomiso fue constituido como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario, Edificio "Del Portal", en el cantón Samborondón. El costo estimado de construcción es de US\$16.083.791, según el Acta de Junta de Fideicomiso firmada el 5 de diciembre del 2013.

1.2 Reformas

Mediante escritura pública celebrada el 8 de abril del 2014, se reformó las siguientes cláusulas:

Cláusula Quinta: conformación del patrimonio autónomo y transferencia de dominio a título de Fideicomiso Mercantil: Dos) El Constituyente Promotor se compromete en aportar hasta el 31 de julio del 2014 al patrimonio autónomo que se constituye por este acto, la cantidad de US\$1.680.000 como pago a la aportación que se compromete en esta cláusula. Los aportes de recursos dinerarios realizados por el Constituyente Promotor serán destinados para capital de trabajo y solventar los gastos que demanden el cumplimiento de la finalidad de este Fideicomiso.

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

1.3 Proyecto inmobiliario

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

1.4 Punto de equilibrio

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

1.5 Activación de la Obra

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

De acuerdo a lo indicado en el Acta de Entrega-Recepción definitiva del contrato de ejecución de Obras de Construcción y Administración del Proyecto Del Portal con fecha 25 de octubre de 2017 la Constructora Inmomariuxi C.A. realizó la entrega del proyecto "Edificio Del Portal".

1.6 Proceso de liquidación

Mediante Acta de Comité de Administración del Fideicomiso celebrada el 18 de septiembre de 2018, los constituyentes aprobaron la liquidación y cancelación del Fideicomiso.

1.7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.8 Instrucciones Fiduciarias

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

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuenta(s) de ahorro(s) y/o corriente(s) en el Banco o Bancos que determine el Comité de Administración, según la necesidad del Fideicomiso, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que, al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte del Comité de Administración del Fideicomiso.
- Contratar con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al fiscalizador, al Gerente de Proyecto - Comercializador, al constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios y profesionales que se requieran para la ejecución del Proyecto Inmobiliario de conformidad con lo dispuesto en este contrato y lo que instruya el Comité de Administración. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad del Gerente de Proyecto y aprobados por el Comité de Administración del Fideicomiso.
- Recibir los recursos por parte de los Promitentes Adquirientes en virtud de promesas de adquisición de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a promitentes adquirientes, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los promitentes adquirientes serán invertidos en las formas permitidas por la ley y sus normas conexas.
- Suscribir las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo o a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, serán de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.

- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
- Pagar los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- Pagar los honorarios de la Fiduciaria conforme lo establecido en el contrato de Fideicomiso.
- Pagar los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.
- Pagar un seguro que cubra todo riesgo tanto a la construcción en sí del proyecto inmobiliario, y un seguro de accidentes personales para los empleados o personas que laboren en la misma en caso de que el Constructor no haya pagado este seguro. Este seguro podrá ser contratado únicamente para las personas que no sean trabajadores bajo relación de dependencia del Constructor afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Pagar los honorarios de una compañía de auditoría externa en caso de que por Ley o norma reglamentaria el patrimonio autónomo llegue a requerirla pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario. La compañía auditora será designada por el Comité de administración.
- Pagar al acreedor de los intereses y amortización del capital en caso de que los Constituyentes, beneficiarios y/ o el Fideicomiso (previa instrucción de El Comité de Administración del Fideicomiso) hayan contratado un crédito con una institución financiera o un tercero, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera o un tercero, La Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.
- Pagar los honorarios y comisiones de la Fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- Pagar los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

administración, previo informe del Gerente del Proyecto y del Fiscalizador, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.

- Pagar los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.
- Suscribir por instrucción del comité de Administración del Fideicomiso, contratos para la construcción de hipotecas, fideicomisos o cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- Celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de las personas naturales o jurídicas, patrimonios autónomos dotados de personería jurídica propia, promitentes adquirentes, de las unidades inmobiliarias o alcuotas construidas por el desarrollo del proyecto inmobiliario, de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos y autorizados por el Comité de Administración.
- Entregar o restituir a los Beneficiarios sus beneficios de conformidad a lo estipulado en este contrato.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso. Este fideicomiso podrá transferir todos sus activos y pasivos a otro fideicomiso mercantil que asuma los derechos y obligaciones asumidos por este patrimonio autónomo.
- Procedimiento para reformas: Los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Comité de Administración solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato de reformatorio deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- Registrar contablemente los bienes aportados al patrimonio autónomo.

Durante el año 2018, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas durante el periodo comprendido al 31 de diciembre del 2018, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2018 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.

2.2 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.

2.3 Efectivo

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

2.4 Inventarios disponibles para la venta

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

2.5 Anticipos de promitentes compradores

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

2.6 Impuesto a la renta

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.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.8 Ingresos

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

2.9 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 con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Bancos	<u>1.308</u>

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

4. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Clientes (a)	608.849
Otras cuentas por cobrar (b)	991.692
Anticipo a proveedores	5.866
Encargo Fiduciario Los Arcos Cnel	1.942
	<u>1.608.349</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

4. CUENTAS POR COBRAR , CONTINUACIÓN.

- (a) Corresponde principalmente a la dación de pago a favor de la Compañía Genética Nacional S.A. Genista de 1 oficina y 3 parqueos por US\$300.000, por venta de inmuebles a Saab Adum Antonio José por 2 oficinas y 2 parqueos por US\$183.261 y Predial Jazmin Elena S.A. Prejesa por 2 oficinas y 2 parqueos por US\$122.072.
- (b) Corresponde a la cuenta por cobrar a Construcciones y Cubierta Klaere Cia. Ltda. por la cesión de derechos del Fideicomiso Mercantil Morakla el 26 de septiembre del 2018.

5. INVENTARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Parqueo y bodega	<u>64.650</u>

- (a) Corresponde a 4 parqueos, que se encuentran disponibles para la venta, área de administración, área de cafetería y área de sala de eventos, áreas que forman parte del proyecto inmobiliario del Edificio "Del Portal".

6. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Promitentes Compradores (a)	1.039.704
Fondo de garantía	316
Proveedores	539
	<u>1.040.559</u>

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

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

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta	<u>94.491</u>

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

(c) Anticipo del impuesto a la renta

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

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

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	217.122
Más: Gastos no deducibles	160.843
Base imponible de impuesto a la renta	<u>377.965</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>94.491</u>

(e) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

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

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducir 100% gastos publicidad exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del IVA, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

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

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

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

8. INGRESOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Oficinas	380.176
Parqueos - Bodegas	150.000
Terrazas	270.000
	<u>800.176</u>

9. COSTOS DE VENTA

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Oficinas	327.261
Parqueos - Bodegas	160.597
Terrazas	232.278
	<u>720.136</u>

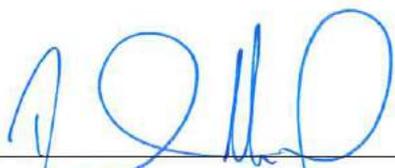
10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	<u>2018</u>
Alicuotas	77.676
Honorarios y servicios prestados	22.350
Servicios de terceros	23.849
Impuestos, tasas y permisos	13.259
Suministros y materiales	87
	<u>137.220</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL DEL PORTAL (EN LIQUIDACION)
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Del Portal



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Del Portal