FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERÍODO INICIAL COMPRENDIDO ENTRE 16 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Metroplus

MOORE STEPHENS

Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

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

www.moorestephens.ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 28 de mayo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Metroplus, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 16 de junio y el 31 de diciembre del 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

Al Representante Legal de:
Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 28 de mayo del 2015

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Metroplus al 31 de diciembre del 2014, así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el periodo inicial comprendido entre el 16 de junio y el 31 de diciembre del 2014, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objeto es la administración de los recursos resultantes de la administración inmobiliaria de los bienes aportados al mismo, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimiento a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados a los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso.

Moore Stephens

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014
Activo		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	113.274
Total activos corrientes		113.274
Activos no corrientes		
Inventario en construcción	7	4.195.787
Total del activo		4.309.061
Pasivo y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	8	86.791
Pasivos no corrientes		
Anticipo de promitentes compradores	9	31.581
Total pasivos		118.372
Patrimonio		4.190.689
Total del pasivo y patrimonio		4.309.061

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERÍODO INICIAL COMPRENDDO ENTRE
EL 16 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2014
Gastos	
Gastos Administrativos	
Honorarios	(500)
Gastos Generales	
Suministro de oficina	(15)
Publicidad	(93)
Iva pagado	(13)
Otros gastos	(1.726)
Gastos Financieros	
Gastos Bancarios	(51)
Pérdida neta y resultado integral del año	(2.398)

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO COMPRENDDO ENTRE
EL 16 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Aporte inicial del terreno	4.078.087	-	4.078.087
Aporte inicial de efectivo	115.000	-	115.000
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(2.398)	(2.398)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	4.193.087	(2.398)	4.190.689

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO COMPRENDDO ENTRE
EL 16 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2014
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta y resultado integral del año		(2.398)
Cambios en activos y pasivos:		
Construcción en curso		(117.700)
Cuentas por pagar		118.372
Efectivo utilizado en las actividades de operación		(1.726)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes inicial en efectivo		115.000
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento		115.000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		113.274
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del período	6	113.274

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

Sr. Pedro Vélez Margary
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Metroplus fue constituido mediante escritura pública el 16 de junio del 2014 por la Compañía Marriottcenter S.A., como Constituyente y Beneficiario Uno; La Compañía Emuhold S.A., como Constituyente y Beneficiario Dos; y, La Compañía Oslotels S.A., como Constituyente y Beneficiario Tres. El Fideicomiso Mercantil será administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Para el cumplimiento del objeto e instrucciones del fideicomiso que se constituye por el presente instrumento, se comprometen y transfieren los bienes inmuebles y aportes numerarios.

1. En cumplimiento de instrucciones dadas por su Beneficiario, el Fideicomiso Arco Iris comparece al presente instrumento como acto previo para su liquidación, para aportar los siguientes inmuebles al Fideicomiso Metroplus; transferencia que se efectúa en provecho y beneficio exclusivo de Marriottcenter S.A.: Con un área de 6.577,56 metros cuadrado, el Fideicomiso Arco Iris transfiere en calidad de cuerpo cierto los lotes 121-2, 121-3 y 121-4, con sus excedentes ubicados en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón.

2. Los bienes inmuebles aportados por el Fideicomiso Arco Iris han sido objeto de inspección y valuación por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías y se ha estableció el valor de US$620 por cada metro cuadrado. Tomando en consideración que el área real de los solares aportados totalizan 6.577,56 metros cuadrado, el valor del lote asciende a US$4.078.087, que constituye el 97.60% de los derechos fiduciarios iniciales del contrato de fideicomisos. El Fideicomiso Mercantil Arco Iris declara que aporta los antes referido lotes al Fideicomiso Metroplus en calidad del Constituyente Tradente para que se registre en el Fideicomiso Metroplus, en provecho y beneficio exclusivo de sus beneficiarios la Compañía Marriottcenter S.A., que es el Constituyente y Beneficiario Uno. El aporte de los solares más sus excedentes se realiza en calidad de cuerpo cierto.

   Los bienes inmuebles aportados están siendo ocupados en calidad de Comodato Precario por la Compañía Marriott S.A. Los Beneficiarios acuerdan notificar y ratificar el comodato precario, estipulándose expresamente que Marriott S.A., deberá realizar la desocupación y entrega de las bodegas seis meses y/o 180 días después de la firma de este Fideicomiso, y del almacén 18 meses y/o 540 días después de la firma de este Fideicomiso.

3. El Constituyente Dos se obliga aportar en numerarios al Fideicomiso Metroplus, la suma de US$4.078.087 que le dará hasta 45% de los derechos fiduciarios que tendrá en calidad de Beneficiario Dos, siempre y cuando cumpla con el pago total del aporte antes referido. El aporte se realizará de la siguiente manera: (i) A la suscripción del

presente contrato de estructuración del Fideicomiso Mercantil Metroplus, el Constituyente Dos aporta la suma de US$81.818,18 declarando la fiduciaria que recibe el antes referido valor, que constituye el 1.96% de los derechos fiduciarios iniciales del contrato del Fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es porcentaje de su derecho de beneficiario inicial. Este porcentaje se irá incrementado, en la medida que vaya aportando la suma US$3.996.269, valor que irá aportando conforme al flujo de caja anexado en el contrato del Fideicomiso.

4. El Constituyente Tres, se obliga a aportar en numerarios al Fideicomiso Mercantil Metroplus, la suma de US$906.241,60 que le dará hasta el 10% de los derechos Fiduciarios de beneficiarios en calidad de Beneficiario Tres, siempre y cuando cumpla con el pago total del aporte antes referido. El aporte se realizará de la siguiente manera: En este acto de estructuración del Fideicomiso Metroplus aporta la suma de US$18.181,82, declarando la Fiduciaria que recibe el antes referido valor, que constituye el 0,44% de los derechos fiduciarios iniciales del contrato de fideicomiso, en calidad de Beneficiario Tres, del valor total aporta al momento de la estructuración, que es el porcentaje de su derecho de beneficiario inicial. Este porcentaje se irá incrementado, en la medida que vaya aportando la suma de US$888.060, valor que se irá aportando conforme al flujo de caja anexado en el contrato del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto principalmente realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un Proyecto Constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del Proyecto Constructivo, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

Mediante escritura pública celebrada el 2 de octubre del 2014, se realizó reforma parcial y ampliación del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Metroplus, las cuales se reformaron las siguientes cláusulas:

Cláusula Séptima: facultades, Derechos y Atribuciones de la Fiduciaria.-

Comisiones potenciales o sujetas al cumplimiento de condiciones que pueden darse o no producirse y que se incorporan para efectos referenciales únicamente:

i. Transferencia de unidades a terceros.
ii. Cesiones de derechos.
iii. Honorarios por Contratos Accesorios.
iv. Comisión por sustitución.

Cláusula Novena: Obligaciones Derechos y Facultades de los Constituyentes – Beneficiarios y del Constituyente Aportante.

Si el proyecto no alcanza el punto de equilibrio, 18 meses contados a partir de la inscripción del presente instrumento en el Registro Propiedad correspondiente, los beneficiarios por

intermedio de una resolución de la Junta del Fideicomiso podrá optar, en el siguiente orden por lo siguiente: b) Transferir a Marriottcenter S.A., una vez que se hay liquidado el Fideicomiso Mercantil Arcoiris, debidamente saneado sin gravamen, los solares y sus excedentes, que fueron aportados por el Fideicomiso Arco Iris, tomando en consideración, que dicho fideicomiso y Marriottcenter S.A., en calidad de su único beneficiario, absorbió anteriormente la demolición de sus bodegas y ha tenido comprometido por más de 18 meses un patrimonio conservadoramente valorado en US$4.078.087.

Además de lo contemplado en los numerales precedentes, habiéndose liquidado el fideicomiso Arco Iris, serán derechos y obligaciones de su único beneficiario Marriottcenter S.A., los siguientes:

- Efectuar a su costo, directamente o a través de auditores externos, cuantas visitas o controles consideren necesarios a los archivos o documentos que tengan relación con la administración del presente Fideicomiso mercantil, que le permitan establecer si la Fiduciaria está ejecutando adecuadamente las instrucciones impartidas en este contrato.

- Ejercer las acciones de responsabilidad administrativa, civil o penal a que hubiere lugar, en contra de la Fiduciaria por dolo o culpa leve en el desempeño de su gestión.

- Conocer en cualquier momento los informes comprobados de rendición de cuentas los mismos que estarán a su disposición en las oficinas del Fiduciario o entregados en formato digital, de solicitarlo.

- Colaborar con la Fiduciaria en el cumplimiento del contrato, entregando toda la documentación y autorizaciones que se requieran para la ejecución de su objeto.

- Entregar la información requerida por la fiduciaria, en el caso que exista cambio en la normativa que regula el normal desarrollo del Fideicomiso, en especial en los casos contables y tributarios.

- El resto de numerales y estipulaciones contenidas en la cláusula novena del contrato constitutivo del Fideicomiso quedan inalterables.

Adicional a las cláusulas antes mencionadas se modificaron ciertas cláusulas de la escritura de constitución.

1.2. Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso

El Fideicomiso Arco Iris adquirió el dominio de los solares 121, 122, 123 y 124, por aporte a su constitución que hiciera el Fideicomiso Los Arcos, mediante escritura pública autorizada el 25 de junio del 2012 en el cantón Guayaquil e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el 24 de septiembre del 2012.

Después de ser realizados los aportes por parte de los constituyentes – beneficiarios, podrá el fideicomiso endeudarse con los bancos y gravar los bienes inmuebles con hipoteca y demás gravámenes que requieran las instituciones bancarias.

Una vez obtenido el punto de equilibrio y las autorizaciones que sean requeridas de acuerdo al reglamento inmobiliario, el fideicomiso podrá utilizar el dinero de los clientes, con quienes se hubiere celebrado los contratos de promesa de compraventa.

Para efectos de registrar los derechos de beneficiario, los valores que aporte el Constituyente Uno, se acreditaran al beneficiario uno, aclarándose que el aporte realizado por el Fideicomiso Arco Iris, se imputa a los derechos fiduciarios de beneficiarios a Marriottcenter S.A.

Los pasivos, gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, ejecución, disolución o liquidación, seguros, avalúos, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo del presente fideicomiso. En caso de no existir fondos en el presente Fideicomiso, dichos gastos serán asumidos por los beneficiarios en proporción de los beneficios que registran en el Fideicomiso. La Fiduciaria cobrará el interés correspondiente a la tasa máxima convencional publicada por el Banco Central del Ecuador, calculado a la fecha de la liquidación de los honorarios en caso de mora en el pago de estos conceptos. En el evento en que no existan recursos en el presente Fideicomiso y que no sean proporcionados los recursos por parte de los Beneficiarios, para sufragar los pasivos, gastos, y costos del presente fideicomiso, La Fiduciaria, queda exonerada de cualquier daño o perjuicio que la falta de suministro de los recursos pueda ocasionar a los Beneficiarios y a terceros. En el evento en que los Beneficiarios proporcionen los recursos necesarios para la constitución, ejecución, disolución o liquidación del presente fideicomiso, en el momento en el que existan recursos en el presente Fideicomiso, le será reembolsadas la totalidad de los gastos en los cuales haya incurrido, de existir recursos suficientes para ello. Se aclara que el Beneficiario Uno, asumirán la solidaridad, en el suministro de los recursos o pagos antes referidos, únicamente después que el fideicomiso obtenga o amplíe el ´plazo para obtener el punto de equilibrio.

1.3. Instrucciones Fiduciaria

Los Constituyentes imparten a la Fiduciaria las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto y finalidad del presente fideicomiso:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el presente contrato.

- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplidos sus fines; y, por lo mismo actuar como Liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula Décima Sexta del contrato.

- Rendir cuentas semestrales de su gestión a Los Beneficiarios o sus cesionarios o

sucesores en derecho; y, entregar informes de gestión los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente

- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita autónomo del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo estipulado en este contrato.

- De conformidad con Ley, retener o percibir los tributos que su administración generare y pagarlos, de existir recursos; caso contrario será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que Los Beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al fideicomiso o a la Fiduciaria.

- Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales previstas en el presente contrato.

- Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso Inmobiliario:

  - Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios, y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de fideicomiso inmobiliario.

  - Abrir a nombre del Fideicomiso, las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para que sean entregados por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.

  - Llevar una contabilidad independiente para el Fideicomiso.

  - Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los constituyentes - beneficiarios, hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., cuarenta y cinco por ciento (45%), a favor de EMUHOLD S.A., hasta el cuarenta y cinco por ciento (45%), y a favor de OSLOTELS S.A., hasta el diez por ciento (10%). Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega al presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco (5) días, de realizar las aportaciones, determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del nueve por ciento (9%) anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de beneficiarios. No obstante el beneficiario tendrá el derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y

montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa a este Fideicomiso.

- Después de la devolución al fideicomiso de los bienes inmuebles realizada por el comodatario precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

- Realizar la actualización contable del patrimonio del fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.

- Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso.

- De ser necesario, suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.

- Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.

- Actuar de Secretario de la Junta de Fideicomiso.

- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.

- Presentar al Servicio de Rentas Internas, mensualmente las declaraciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Retenciones en la Fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la ley.

- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines., cuando aquello solicitare.

- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos o a través de la Junta del Fideicomiso.

- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;

- Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del Proyecto de conformidad con el presupuesto

aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso como exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos: al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento en la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el Constructor, las mismas que deberán ser respaldadas en base a liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el Constructor de tal forma que el patrimonio del fideicomiso reflejen todo momento el costo real de la obra.

- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del Proyecto y el Constructor, con os anticipos entregados.

- Concluida las obras constructivas relacionadas con el Proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirientes finales; cuando estos hayan pagado el precio, acorde con la forma de pago.

- Suscribir el Acta de Entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.

- Cumplido con el fin, dar por terminado el fideicomiso y liquidarlo.

- 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 de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas de contrato de constitución. El correspondiente contrato reformatorio deberá ser suscrito por los Constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de Marriottcenter S.A. como paso previo para la liquidación del Primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.

- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo del Campo, el cual consta como anexo a la presente escritura.

- El fiduciario en representación del fideicomiso, no podrá contraer obligaciones de pago con el banco, ni con terceros, mientras el constituyente dos y el constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los

cuales tendrá derechos fiduciarios de beneficiarios equivalentes al 45% Y 10% en su orden respectivamente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2014 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

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, de las cuales la Administradora no las ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultaneamente".	1 de enero del 2014
NIC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos deteriorados, si esa cantidad se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NIC 39	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medinas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIIF 9.	1 de enero del 2014
IFRIC 21	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NIC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NIC 19	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIC 27	Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.	1 de enero del 2016
NIIF 10 NIC 28	Enmienda. Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2016
NIIF 14	Mejora. Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gastos o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo a otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos.	1 de enero del 2016
NIC 16 NIC 38	Enmienda. Aclaración sobre los metodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de julio del 2016
NIIF 11	Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.	1 de julio del 2016
NIC 16 NIC 41	Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.	1 de julio del 2016
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 2017
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

La Administración del Fideicomiso ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2014, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2015; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

El IASB considera como necesario, pero no urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios"; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 – "Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 – Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan"; y, iv) "NIC 34 – Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

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

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los documentos por pagar y cuentas por pagar. 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 las siguientes cuentas 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.

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

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

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 Inventario en construcción

Se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza. Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.8 Ingresos por Rendimientos Financieros

Son los intereses ganados por los rendimientos financieros de las pólizas de acumulación.

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.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden

gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

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

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

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

(b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en Bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en el Banco Bolivariano C.A. cuya calificación, emitida por la Agencia Calificadora PCR PAcific S.A. y Bank Watch Ratings es de AAA- .

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes por lo aportes de efectivo realizado por los constituyentes y posteriormente a la declaratoria del punto de equilibrio, serán los recursos entregados por los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias y de ser el caso un crédito. 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 2014, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	2014
Activos financieros medidos al costo	
Bancos (Nota 6)	113.274
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Total activos financieros	113.274
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por pagar (Nota 8)	86.766
Total pasivos financieros	86.766

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 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2014
Banco Bolivariano C.A.	113.274

7. INVENTARIOS EN CONSTRUCCION

Composición:

	2014
Terreno (1)	4.078.087
Costos Directos	
Honorarios de administración fiduciaria	2.000
Honorarios asesoría legal	22.700
Honorarios plainificación arquitectónica	41.480
Honorarios estructuración	3.000
Otros honorarios	7.039
Impuestos municipales	24.927
Gastos legales y notariales	6.894
Impuesto al Valor Agregado	9.160
Otros costos	500
	4.195.787

(1) Corresponde al lote de ubicados en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón., con un área de 6.577,56 m2 aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris.

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2014
Proveedores (1)	86.766
Retenciones	25
	86.791

(1) Corresponde al valor por pagar a Métrica del Pacífico S.A. Metripacific, por concepto de reembolso de gastos.

9. ANTICIPO DE PROMITENTES COMPRADORES

Composición:

	2014
Anticipos de promitentes compradores (1)	31.581

(1) Corresponde a los valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto, en función de los contratos no firmados de las promesas de compraventa.

10. SITUACIÓN FISCAL

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

Legislación vigente

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

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

Cambios en la legislación -

Reconocimiento de activos transferidos a un Fideicomiso Mercantil: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-002-2013, mediante el cual se establece que en la contabilidad de un Fideicomiso Mercantil, cuando por aplicación de las NIIF, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, este registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al Constituyente del Fideicomiso Mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros.

Definición de derechos fiduciarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, mediante el cual se reemplaza la definición de derechos fiduciarios como "El conjunto de derechos que se derivan de la calidad de Beneficiario de un Fideicomiso Mercantil, los cuales representan el patrimonio autónomo constituido, y otorgan el derecho a que la Fiduciaria les transfiera a título oneroso o gratuito, los activos o el producto de su administración, de conformidad a las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo".

Sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios: El Consejo Nacional de Valores, emitió la resolución No. CNV-006-2013, estableció para las Fiduciarias, los procedimientos que deben adoptar e implementar en sus sistemas de control interno para los negocios inmobiliarios, los cuales contribuirán para una adecuada administración de riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las Fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación.

De acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior, se estable adicionalmente las siguientes disposiciones:

- Las circunstancias en donde la Fiduciaria debe abstenerse en relación a la administración de los Fideicomisos inmobiliarios;

- Establece que en el contrato de constitución del Fideicomiso mercantil, debe constar la declaración expresa de la Fiduciaria que es de su exclusiva responsabilidad el verificar y vigilar el cumplimiento de los Sistemas de Control Interno, previo a que los recursos recibidos para la realización de un proyecto inmobiliario sean destinados a la construcción del mismo;

- Reemplaza la definición de un Fideicomiso Inmobiliario;

- Reemplaza el alcance, de quienes deben inscribirse en el Registro del Mercado de Valores, en el cual ahora consta los negocios inmobiliarios; y,

- La disposición transitoria, sobre los plazos para adecuar los actuales requerimientos de la presente resolución, en los procedimientos de las Fiduciarias (90 días), y los que se encuentren en trámite de inscripción en el Registro del Mercado de Valores.

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.

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.

Unicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Otros asuntos

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

- Ampliación del concepto de residencia fiscal para personas naturales.
- Imposición sobre dividendos y anticipo de dividendo.
- Condiciones bajo las cuales serán deducibles las remuneraciones y beneficios sociales.
- Condiciones para la deducibilidad de deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables.
- Se establecen los plazos de amortización y los casos y condiciones para su deducibilidad.
- Porcentaje máximo para la deducción de los costos y gastos incurridos en promoción y publicidad de bienes y servicios, y casos en los cuales no será aplicable este límite.
- Límites y condiciones para la deducibilidad del pago de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, así como la deducibilidad de los gastos de establecimiento o puesta en marcha de operaciones.
- Casos y condiciones para el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Modificación de las reglas establecidas para la deducción de los pagos al exterior.
- Modificación de la forma en la que se aplicará la tarifa de impuesto a la renta de sociedades cuando la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%.
- Tarifa y forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de derechos representativos de capital u otros derechos.
- Se modifica el artículo relativo a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagos al exterior.
- Se dispone la aplicación de la retención en la fuente de IVA sobre los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales.

La Administración del Fideicomiso se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2014, el Patrimonio del Fideicomiso está confirmado por los siguientes aportes: i) aporte del terreno efectuado Marriottcenter S.A. US$4.078.087, ii) aportes en efectivo efectuados por Emuhold S.A. por US$96.818 y Oslotels S.A. por US$18.182, neto de resultados acumulados.

12. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS

I. Contrato de Gerencia del Proyecto Suscrito con Compañía Métrica del Pacifico S.A. Metripacific

Con fecha 1 de septiembre del 2014, El Fideicomiso suscribió con la Compañía Métrica del Pacifico S.A. Metripacific un contrato de gerencia de proyecto.

El Gerente de Proyecto utilizará para la administración, ejecución y ventas del proyecto, su más valioso activo que es el recurso humano y deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato.

Objeto del Contrato:

1) Coordinar, supervisar y verificar las actividades relacionadas al proyecto durante la etapa previa a la certificación del punto de equilibrio. para tal efecto, deberá formular un presupuesto de gastos, inversiones, y flujo de caja, sometiéndolo a la aprobación de la junta del fideicomiso. tomando en consideración dicho flujo, los beneficiarios dos y tres del proyecto, efectuaran sus aportaciones para el pago de sus derechos fiduciarios de beneficiarios.

2) Efectuar todos los desembolsos aprobados por la Junta de Fideicomiso, con cargo primeramente a los aportes realizados por los Constituyentes para cubrir los gastos pre operativo del proyecto.

3) Tomándose en consideración que el beneficiario uno, esto es Marriottcenter S.A., ha aportado al Fideicomiso Metroplus, los solares 121-2, 121-2, 121-4 referido en la sub clausula 3.4, el gerente del proyecto deberá supervisar que el beneficiario dos y el beneficiario tres realicen los aportes requeridos en el flujo de caja, acorde con los términos del fideicomiso.

4. Presentar a la junta del fideicomiso, y al fiduciario, el estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero, que soportes la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socia econ6mica del proyecto.

5. Presentar el presupuesto y cronograma de la obra, que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma.

6. Organizar concursos de ofertas, de empresas y/o profesionales, para presentarlos a la junta del fideicomiso, con el objeto que esta realice la selección y resuelva la contratación de:

   - Proyecto arquitectónico de la obra.
   - Empresa constructora del proyecto.
   - Estudio medio ambiental.
   - Consultor legal.
   - Demás contratistas o subcontratistas que se requieran para la ejecución de un proyecto.

7. Promover, coordinar los procesos de preventas y ventas del proyecto en forma directa. El Gerente del Proyecto será el promotor y comercializador de la venta de los locales comerciales, oficinas, parqueos y demás locales, con sus correspondientes alícuotas de condominio, que incluya el proyecto, a los precios y formas de pago determinados por la junta del fideicomiso.

8. Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del Proyecto, con el fin de que el mismo se halle ajustado a: (i) El presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones y demás aspectos que tengan relaci6n con desembolsos que deba hacer el Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto, que hayan sido aprobados por la Junta del Fideicomiso; as! como, a sus posteriores modificaciones que deberán también ser aprobadas previamente por la Junta del Fideicomiso; (ii) Los permisos, pianos, diagramas, estudios, diagramas, cálculos, memorias, y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto; (iii) Las resoluciones, políticas y procedimientos aprobados por la Junta del Fideicomiso.

9. Realizar todas las acciones legales y administrativas con la finalidad de obtener la declaratoria municipal del Régimen de Propiedad Horizontal, del proyecto constructivo.

10. Elaborar la proforma del Reglamento Interno sujeto a todas las disposiciones establecidas en el Fideicomiso Metroplus. Este reglamento deberá ser aprobado por la Junta del Fideicomiso y posteriormente realizar los trámites ante los organismos pertinentes que permitan la inscripción del mismo en el registro de la Propiedad.

11. Cumplir y hacer cumplir, el presupuesto del Proyecto aprobado por la Junta de Fideicomiso, tanto en su etapa preliminar como en la etapa constructiva.

12. Realizar todas las acciones administrativas y económicas necesarias, tendientes a lograr el punto de equilibrio del Proyecto y por ende del Fideicomiso.

13. Realizar los trámites pertinentes ante las entidades correspondientes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo, ejecución y culminación del proyecto, así como todas aquellas necesarias para perfeccionar las transferencias de dominio de las unidades inmobiliarias del proyecto a terceras personas. Adicionalmente, deberá realizar los trámites necesarios para la obtención de los derechos de conexiones tanto de Agua Potable, Alcantarillado, Teléfonos, energía eléctrica. etc. Para el efectivo cumplimiento de esta obligación y de considerarlo necesario, el Gerente de proyecto podrá solicitar al constructor la colaboración necesaria para tal fin.

14. Verificar que se hayan contratado a nombre del Fideicomiso, y que se mantengan vigentes durante todo el desarrollo del Proyecto, la póliza o pólizas de seguros que sean necesarias para el desarrollo del proyecto y que sean solicitadas y autorizadas por la Junta de Fideicomiso.

    En caso de que esta contratación no se realizare, por cualquier motivo, la responsabilidad del Gerente de Proyecto se limita a informar del particular al Fideicomiso, por intermedio de su Fiduciaria.

15. Celebrar los contratos resueltos por la junta del fideicomiso con los textos aprobados por dicho organismo, con los contratistas y subcontratistas seleccionados por dicha junta, que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto. Exigir las garantías que hubieren sido aprobadas por la junta del fideicomiso para la celebración de tales contratos. Se deja expresa constancia que el Fiscalizador, Proyecto Arquitectónico, Gerente del Proyecto, Y Constructor, serán contratados directamente por el fiduciario del Fideicomiso.

16. Someter a resolución de la junta del fideicomiso, los contratistas, y subcontratistas, para la ejecución del proyecto, y verificar el estricto cumplimiento y obligaciones, de aquellos, en la ejecución de los contratos.

17. Suscribir a nombre del Fideicomiso reservas locales, que serán objeto de promesa de compraventa; dichos recurso deberán ser entregados al Fideicomiso, los mismos que se imputarán a los valores fijados una vez que se suscriban los contratos antes referido.

18. Aprobar conjuntamente con el Fiscalizador, la efectiva entrega, realización o ejecución de los bienes y servicios contratados para el desarrollo y ejecución del Proyecto, y de ser el caso exigir del correspondiente contratista el cumplimiento integral de sus obligaciones. En caso de requerirse de acciones judiciales para exigir el cumplimiento de alguno de los contratados, deberá informarlo a la junta de Fideicomiso, quien aprobará los términos de contratación de los profesionales que se requiera para dichos trámites.

19. Proveer al comité de compras, con toda la información requerida por estos, en cuanto a cantidad, calidad de materiales, cronograma de compras, con la finalidad que dicho comité pueda efectuar las decisiones de compra de las mejores ofertas. Las cuales deberán ser ejecutadas por el Gerente del Proyecto.

20. Solicitar al fideicomiso los desembolsos necesarios para el desarrollo y ejecución del proyecto, siempre y cuando se hallen contemplados en el presupuesto del mismo y previa aprobación del Fiscalizador. Será responsabilidad del gerente del proyecto la administración y correcto destino de los fondos y recursos que le hubieren sido entregados por el Fideicomiso.

21. Conocer los cambios en las especificaciones de acuerdo que los Promitentes Compradores deseen incorporar en sus correspondientes unidades inmobiliarias, con el fin de establecer su factibilidad, costo, tiempo de ejecución y de ser el caso proceder a su implementación siempre y cuando el correspondiente Promitente Comprador hubiere cubierto cualquier diferencia de precio que pudiere existir.

22. Cumplir las normas establecidas por los organismos de control para la prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros delitos previstos en la ley correspondiente y demás reglamentos. El Gerente de Proyecto autoriza de manera expresa al Fideicomiso a fin de que pueda revisar el cumplimiento de dichas normas mediante el acceso a la información que el Gerente de Proyecto custodie en su poder, sea que haya sido remitida por parte de los Promitentes Compradores u obtenida por cualquier otro medio.

23. En general el Gerente del Proyecto será quien promocione la venta y comercialización de todos los locales del Proyecto con sus correspondientes alícuotas de condominio. Será el administrador, coordinador y ejecutor general del Proyecto, con el fin de obtener la correcta realización del mismo, hasta llegar a su conclusión y liquidación de los resultados del mismo.

II. Contrato de Fiscalización Suscrito con la Compañía Feraud Morán Arquitectos Asociados S.A. Ferarq

Con fecha 1 de septiembre del 2014 suscribió con la Compañía Feraud Morán Arquitectos Asociados S.A. Ferarq para que realice la fiscalización de la construcción del proyecto inmobiliario.

El Fiscalizador deberá cumplir con las siguientes obligaciones, pero sin limitarse a las mismas, de tal manera que sea el responsable de todas las actividades inherentes a la naturaleza del presente contrato y sus funciones como Fiscalizador del Proyecto y de cada una de sus fases:

1) Coordinar, supervisar, verificar el cumplimiento técnico, desarrollo y ejecución integral de la construcción del proyecto y de cada una de sus fases por parte del constructor y, todos los demás contratistas y subcontratistas del proyecto, debiendo para tal efecto verificar que:

   a) El desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y de cada una de sus fases, en cuando a sus costos directos, se halle ajustado al presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones, presupuesto y cronograma valorado de terminación de obra y demás aspectos aprobados previamente por la Junta del Fideicomiso que tengan relación con desembolsos que deba hacer el fideicomiso para el desarrollo del proyecto en cuanto a costos directos se refiere, así como a sus posteriores modificaciones que deberán también ser aprobadas previamente por la Junta del Fideicomiso;

   b) El desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y de cada una de sus fases, se halle ajustado a los permisos, planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto, en especial los planos aprobados por el Ilustre Municipio del cantón correspondiente y el permiso de construcción otorgado por dicha institución.

   c) La construcción del proyecto y cada una de sus fases, cumpla con los más altos estándares de calidad y seguridad y se realice de acuerdo a las especificaciones técnicas, constructivas, arquitectónicas y cuadro de acabados aprobados, asi como de todas aquellas que garanticen su uso y ocupación tranquila y permanente por parte de terceras personas;

   d) El proyecto y cada una de sus fases, no sufra de fallas o defectos de cálculo, diseño o construcción; y,

   e) En la construcción del proyecto y cada una de sus fases se emplean materiales, equipos y mano de obra óptima calidad.

2) Verificar la idoneidad de los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, y demás documentos necesarios para el desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto así como de cada una de las fases y notificar al Gerente de Proyecto de cualquier inconsistencia o duda en los documentos revisados.

3) Informar a la Junta del Fideicomiso, con sus observaciones, en su función de fiscalizador.

4) Conocer, aprobar o negar los contratos a suscribirse con los subcontratistas a ser contratados por la construcción del proyecto y cada una de sus fases, previo a su suscripción por parte del Gerente de Proyecto o Constructor.

5) Ordenar los ensayos necesarios de laboratorio, para el control de la calidad de los materiales, cuyo costo será por cuenta del contratante, previa autorización de la Junta del Fideicomiso o a quien ésta designe para la aprobación.

6) Vigilar y controlar que el personal empelado por los constructores y demás contratistas, sea de calidad, idoneidad y número suficiente para el desarrollo de los trabajos.

7) Controlar y aceptar o rechazar obras de acabados que no estén de acuerdo a especificaciones tanto de interiores como de exteriores.

8) Ordenar a los constructores el reemplazo o reparación de las obras defectuosas, según las condiciones técnicas y administrativas acordadas para la ejecución de los trabajos.

9) Conocer, aproar o negar los costos y precios de los materiales a comprarse y servicios a contratarse para el desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y de cada una de sus fases.

10) Probar o negar los desembolsos a realizarse por parte del Fideicomiso para el desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y de sus fases, (mica y exclusivamente en cuanto a los costos de construcción se refiere, siempre y cuando los mismos se hallen contemplados en el presupuesto aprobado del proyecto.

11) Supervisar y verificar que los desembolsos realizados por parte del Fideicomiso al Gerente Del Proyecto o Constructor para el desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y cada una de sus fases, (mica y exclusivamente en cuanto a los costos de construcción se refiere, sean efectivamente utilizados para tal efecto de acuerdo a las aprobaciones previamente realizadas por su parte y de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto.

12) Para los reportes económicos mensuales del fiscalizador, fideicomiso y constructor, deberá conciliar obligatoriamente el flujo de fondos en sus valores totales y en sus rubros mayores parciales; para el efecto cada una de las partes asignará a un funcionario para un día de revisión de las cuentas dentro de los primeros diez días de cada mes para que se produzcan los respectivos soportes conciliados del más inmediato anterior. Esta conciliación será soportada con copia de los estados de las cuentas corrientes, especialmente destinadas al manejo de los fondos del proyecto.

13) Aprobar u observar las planillas de avance de obra del proyecto y de sus fases estas planillas no podrán ser pagadas por la gerencia del proyecto, sin la aprobación del fiscalizador. Una vez aprobadas las planillas, por el fiscalizador y el gerente del proyecto, los contratistas emitirán las facturas, para que sean pagadas por el fideicomiso.

14) Llevar un control técnico general de la construcción y ejecución del proyecto y de sus fases.

15) Llevar un control sobre la ejecución de los servicios brindados por parte del constructor y todos los cernas contratistas y subcontratistas del proyecto contratados para el desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y supervisar el cumplimiento estricto de sus contratos.

16) Exigir el cumplimiento de los requisitos legales o complementarios en lo que concierna a la obra, así como la constitución de las garantías estipuladas en los diferentes contratos de construcción,

17) Revisar el manejo e integridad del libro de obra del proyecto y de sus fases.

18) Supervisar la utilización de los materiales del proyecto y de sus fases por parte del constructor y todos los demás contratistas y subcontratistas del proyecto y llevar un estricto control de la bodega de los mismos.

19) Verificar la asistencia, rendimiento y planillaje de la mana de obra contratada para la construcción del proyecto y de sus fases.

20) Reportar oportunamente a la fiduciaria del fideicomiso y al gerente del proyecto, cualquier novedad que llegare a presentarse en el desarrollo de la construcción del proyecto y de sus fases, en especial aquellas que pongan en peligro su ejecución y terminación.

21) Designar a un profesional residente de Fiscalización, quien deberá permanecer en la obra un mínimo de 40 horas a la semana de 40 horas a la semana, a su cuenta y costo, las antes referidas horas, deberán estar distribuidas en ocho horas diarias en la obra.

22) Asistir semanalmente, cuando sea necesario y cada vez que así lo solicite el Gerente del Proyecto o el Constructor, a reuniones de obra.

23) Será miembro de la Junta del Fideicomiso con voz pero sin voto, debiendo concurrir a todas las sesiones a las cuales deberá ser convocado.

24) Presentar mensualmente a la fiduciaria del Fideicomiso, a la Junta del Fideicomiso y al Gerente de Proyecto, un informe completo sobre el desarrollo y ejecución de la construcción del proyecto y de sus fases, el cual por lo menos deberá contener

    a) Control presupuestario del proyecto.

    b) Detalle de obras ejecutadas y por ejecutarse en el proyecto, con señalamiento expreso del monto de dinero gastado y pendiente de gastar por cada rubro del proyecto;

c) Control del cronograma de obra y previsiones sobre avance y plazo de terminación del proyecto;

d) Hechos relevantes en relación con el cumplimiento de sus obligaciones como fiscalizador del proyecto;

e) Los demás datos o información que sean requeridos por la Fiduciaria del Fideicomiso, la Junta del Fideicomiso o el Gerente del Proyecto.

25) Feraud Morán Arquitectos Asociados S.A. FERARQ, declara que la representaría en la juta del fideicomiso el Ing. Antonio Feraud Morán. En el evento que este no pueda asistir designará con un poder escrito, a la persona que lo represente en caso de su falta o ausencia de la antes referida persona natural.

26) Ejercer las demás funciones de fiscalización, estipuladas en el Fideicomiso Metroplus.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 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.