FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION, ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

BDO

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al informe de los Auditores Independientes

BDO

Telf: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Telf: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal de ZION y Titulares Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Metroplus (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Metroplus (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Metroplus (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de las Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

BDO ECUADOR CIA LTDA es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO

Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Valuación de instrumentos financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 14 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes evidenciando el análisis que el Fideicomiso realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración del Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoria mencionados, no identificamos diferencias materiales.

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

BDO

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Metroplus (administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de mayo de 2016.

Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

BDO ECUADOR.

Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Román Pineda - Socio

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S.dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,093,029	1,217,132
Cuentas por cobrar		8,123	382
Total activos corrientes		2,101,152	1,217,514
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	4,723,930	4,716,670
Total Activos no corrientes		4,723,930	4,716,670
Total activos		6,825,082	5,934,184

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S.dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	7,348	52,863
Otros pasivos corrientes		645	528
Total pasivos corrientes		7,993	53,391
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar		1,340	-
Anticipos de clientes	10	2,023,850	1,201,599
Total pasivos no corrientes		2,025,190	1,201,599
Total pasivos		2,033,183	1,254,990
Patrimonio:			
Aportes patrimoniales	12	4,860,087	4,750,087
Resultados acumulados	13	(68,188)	(70,893)
Total patrimonio neto		4,791,899	4,679,194
Total pasivos y patrimonio neto		6,825,082	5,934,184

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S.dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos financieros		58,840	10,726
Gastos:			
Administración	15	(56,374)	(66,128)
Venta		-	(13,030)
Financieros		(44)	(63)
		(56,418)	(79,221)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		2,422	(68,495)
Gasto por impuesto a las ganancias corriente		(533)	-
Utilidad neta (pérdida) del ejercicio y resultado integral total del año		1,889	(68,495)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Expresado en U.S.dólares)

		Resultados acumulados			
	Aportes Patrimoniales	Déficit acumulado	Utilidad (pérdida) del ejercicio	Subtotal	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre de 2014	**4,193,087**		**(2,398)**	**(2,398)**	**4,190,689**
Aportes de los constituyentes	557,000	-	-	-	557,000
Resultado integral total del año	-	-	(68,495)	(68,495)	(68,495)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	**4,750,087**	**-**	**(70,893)**	**(70,893)**	**4,679,194**
Transferencia a déficit acumulado	-	(70,893)	70,893	-	-
Aportes de los constituyentes	110,000	-	-	-	110,000
Otros ajustes	-	816		816	816
Resultado integral total del año	-	-	1,889	1,889	1,889
Saldos al 31 de diciembre de 2016	**4,860,087**	**(70,077)**	**1,889**	**(68,188)**	**4,791,899**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S.dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	830,589	626,461
Efectivo pagado a proveedores	(64,692)	(79,603)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	765,897	546,858
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto recibido por constituyentes	110,000	557,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	110,000	557,000
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	875,897	1,103,858
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,217,132	113,274
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2,093,029	1,217,132

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
(ADMINISTRADO POR ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresado en U.S.dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Resultado integral total del año	1,889	(68,495)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en activos por impuestos corrientes	(7,741)	(382)
(Aumento) en inventarios	(7,260)	(520,883)
(Disminución) en cuentas por pagar	(44,058)	(33,400)
Aumento en acticipos de clientes	823,067	1,170,018
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	765,897	546,858

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero
Contadora General

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
  Fideicomiso Mercantil Metroplus

- **RUC de la entidad.**
  0992865083001

- **Domicilio de la entidad.**
  Av. Rodrigo Chávez Mz.275 Parque Empresarial Colón Edif. Corp.4 Piso 2 Of.201

- **Forma legal de la entidad.**
  Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  El Fideicomiso Mercantil Metroplus (en adelante "el Fideicomiso") fue constituido por la compañía Marriotcenter S.A., la compañía Emuhold S.A., y la compañía Oslotels (constituyentes) mediante escritura pública celebrada el 16 de junio de 2014. El Fideicomiso es administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

  Mediante Resolución No. 2015.G.13.001453 el Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil, mediante resolución No. SCV.INNV.DNAR.14.0030447 el 09 de diciembre de 2014.

- **Objetivo del fideicomiso.**

  El Fideicomiso tiene por objeto principal realizar la actividad inmobiliaria integral para la ejecución de un Proyecto Constructivo, mantener la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atender 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.

- **Constituyentes y/o Beneficiarios.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
Marriotcenter S.A.	84%	4,078,087
Emuhold S.A.	13%	639,818
Oslotels S.A.	3%	142,182
	100.00%	4,860,087

- **Patrimonio autónomo.**

  El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por los demás bienes, pasivos y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

  El patrimonio del Fideicomiso está conformado por un aporte de terreno de Marriottcenter S.A. valorado en US$4,078,087 y aportes en efectivo de Emuhold S.A. por US$639,818 y Oslotels S.A. por US$142,182.

- 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

- **Reformas efectuadas al Contrato de Constitución del Fideicomiso.**

  Mediante escritura pública celebrada el 2 de octubre del 2014, 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 podrán 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 Fideicomiso Mercantil Metroplus, que le permitan establecer si la Fiduciaria está ejecutando adecuadamente las instrucciones impartidas en el 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.

Adicionalmente, mediante escritura pública celebrada el 1 de septiembre del 2015, se realizó, reforma parcial y ampliación del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Metroplus, las cuales reformaron las siguientes cláusulas:

Cláusula Vigésima Novena numeral veintinueve. Uno .- Que el financiamiento del proyecto haya alcanzado el cien por ciento de los costos directos del Proyecto Inmobiliario. Los recursos para financiar el proyecto inmobiliario podrán provenir de una cualquiera o una combinación de las siguientes fuentes de financiamiento, los mismos que necesariamente deberán ingresar al Fideicomiso Mercantil.

- **<u>Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso.</u>**

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

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 del contrato del Fideicomiso Mercantil Metroplus 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 Fideicomiso. En caso de no existir fondos en el 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 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 Fideicomiso, en el momento en el que existan recursos en el Fideicomiso, le será reembolsada 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.

- <u>Instrucciones a la Fiduciaria.</u>

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

  b. 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.

c. Rendir cuentas semestrales de su gestión a los Beneficiarios o a sus cesionarios o sucesores en derecho; y, entregar informes de gestión los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.

d. Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En ese contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.

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

f. Liquidar el Fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.

g. 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 administrar los dineros que sean entregados por los Promitentes Compradores en la fase inicial del Proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas 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.

- 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 constituyente-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 días, de realizar las aportaciones, determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del nueve por ciento anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos constituyentes-beneficiarios podrán aportar 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 al Fideicomiso.

- Después de la devolución al fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas 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 (SRI), 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 proporcionándole información contable para iguales fines, cuando aquél lo 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 el contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso.

- Realizar transferencia 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, 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 a 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 refleje en todo momento el costo real de la obra.

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

- Concluidas 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 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, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al 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 MarriotCenter 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 avaluó comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo Del Campo, el cual consta como anexo en la escritura de constitución.

- 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 beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente.

- <u>Facultades, Derechos y Atribuciones de la Fiduciaria.</u>

a. Dar a los bienes que conforman el patrimonio autónomo, la destinación específica para el cumplimiento del objeto inmobiliario integral de este fideicomiso. Debiendo para este efecto dar cumplimiento a las instrucciones de los constituyentes-beneficiarios. Así mismo dar cumplimiento a las disposiciones determinadas por la Superintendencia de Compañías para los fideicomisos inmobiliarios, y las resoluciones de la Junta del Fideicomiso.

b. Supervisar que los Constituyentes/Beneficiarios adopten, bajo su propio cargo, todas las medidas civiles, administrativas y tributarias que se consideren necesarias para la ejecución del proyecto constructivo, mantenimiento y administración, venta o transferencia a cualquier título o modo de los bienes que conforman el patrimonio autónomo. En el desarrollo de la gestión podrá la Fiduciaria en representación del Fideicomiso, de ser necesario y previa instrucción de los Beneficiarios, realizar cualquier acto tendiente al mejoramiento, regularización, normalización, etc., de los Bienes fideicomitidos, frente a instituciones estatales municipales, registros públicos, u otras entidades legalmente pertinentes; para el efecto, de ser necesario, se contará con los servicios del asesor legal del Fideicomiso.

c. En cuanto lo estime necesario y sean de su conocimiento procesos judiciales o reclamos extrajudiciales, cuyo objeto sea cualquiera de los Bienes que conforman el patrimonio autónomo, ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, por si o a través de un Procurador Judicial, reservándose la facultad de designar mandatario en los términos de ley. No obstante lo anterior, esta obligación surgirá para la Fiduciaria siempre que le sean proporcionados de forma efectiva los recursos necesarios solicitados por ella y entregada en su domicilio la información escrita sobre los hechos de perturbación o deterioro, por parte de los Beneficiarios, quienes serán responsables de los perjuicios que se causen por la omisión de tal información. El no suministro oportuno del dinero y/o de la información liberará a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por perjuicios que por esta razón puedan causarse a los Beneficiarios y/o terceros; lo cual es plenamente conocido y aceptado por los Beneficiarios.

d. Oponerse a todos aquellos actos que considerare contrarios al objeto e instrucciones del presente Fideicomiso o los actos que haya celebrado el mismo.

e. Supervisar que se entregue a los Beneficiarios, sus cesionarios o sus sucesores en derecho, el producto o resultado de las gestiones de administración, explotación, venta o transferencia a cualquier título de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, conforme lo previsto en el presente contrato o se hubiere instruido a los Beneficiarios. En tal sentido, de existir recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso, y cuando lo determine la Junta del Fideicomiso, destinar a los beneficiarios los valores acumulados resultantes de la explotación de los bienes que integran el patrimonio autónomo, luego de deducir todos los costos y gastos del Fideicomiso, que incluyen los honorarios de la Fiduciaria.

f. Por instrucción de la Junta del Fideicomiso la Fiduciaria contratará la apertura de cuentas bancarias, en los bancos que la Junta del Fideicomiso determine, a efectos que los dineros originados en los aportes de los constituyente y beneficiarios, en los ingresos provenientes de las promesas de compraventa y compraventa de los bienes, y de los préstamos bancarios se depositen en dichas cuentas y se destinen a los fines previstos en el contrato.

g. Acorde con el reglamento de funcionamiento para la actividad inmobiliaria, los dineros que suministren los clientes del proyecto constructivo, se deberán mantener en una cuenta bancaria separada, hasta que los constituyentes-beneficiarios no hayan aportado la totalidad de lo determinado en el Fideicomiso.

h. Conforme instrucciones de los beneficiarios, la Fiduciaria celebrará el contrato con el Gerente del Proyecto, con el Fiscalizador, y con el Comodatario en los términos de la proforma de contratos que se adjuntan al presente Fideicomiso. Para todos los demás contratos la Junta del Fideicomiso, por resolución favorable de 4 miembros, dispondrá que la fiduciaria contrate la adquisición de bienes y servicios necesarios para el desarrollo del Proyecto, y suscriba otros contratos que requieran suscribir en representación del fideicomiso, acorde con el texto y términos contractuales aprobados por la Junta.

i. Contratar el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario; y determinación del punto de equilibrio. La Junta del Fideicomiso deberá resolver la empresa seleccionada. Sin perjuicio de todos y cada uno de los derechos que expresa o tácitamente conste referidos o implícitos en el contrato y en las leyes respectivas, son derechos adicionales de la fiduciaria

j. Exigir al Fideicomiso y subsidiariamente a los Beneficiarios en el pago de sus honorarios, durante los primeros 5 días de cada mes y serán debitados de las cuentas que mantenga el fideicomiso, que comprenden las siguientes comisiones:

k. Comisiones fijas o recurrentes durante la vigencia del contrato: Honorario de estructuración; que se satisface, por una sola vez, por el análisis documentario, diseño e instrumentación del Fideicomiso. Este honorario neto se lo fija en Tres mil dólares de Estados Unidos de América más el impuesto al valor agregado (IVA).

l. Comisión de administración:

1. Primera Fase: Se trata de la remuneración mensual neta de la Fiduciaria facturaría por los servicios generales durante la primera etapa, que comprende la administración del Fideicomiso desde que se efectué el primer aporte del inmueble, hasta el inicio de la construcción, apertura de cuenta corriente, emisión de reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente; y por aquellas actividades derivadas del respectivo contrato. Estos honorarios mensuales se los fija en Cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA), este honorario será cancelado desde la constitución del Fideicomiso hasta la declaratoria del Punto de Equilibrio. Este valor se pagará dentro de los cincos primeros días de cada mes y en caso de retraso, la Fiduciaria cobrará la tasa de interés por mora fijada por el órgano competente.

2. Segunda Fase: Una vez que se inicie la etapa de ejecución de obras constructivas, emisión de reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente y la realización de los pagos mensuales para el desarrollo del proyecto (transferencias bancarias periódicas o la emisión de cheques); y por aquellas actividades derivadas del respectivo contrato. En el caso que la fiduciaria realice los pagos únicamente al Constructor, vía reembolso de gasto o a través de un fondo rotativo, corresponde a la Fiduciaria recibir un honorario mensual neto mientras dure la construcción de Un mil setecientos dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA). Este honorario será cancelado desde la declaratoria del Punto de Equilibrio hasta la culminación del proyecto, es decir hasta que la construcción del edificio de oficinas este culminado. Este valor se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes y en caso de retraso, la Fiduciaria cobrará la tasa de interés por mora fijada por el órgano competente. Este valor incluye asesoría legal y contable, relacionada al Fideicomiso, que el constituyente puede solicitar en la duración que tenga el fideicomiso hasta su liquidación.

3. Tercera Fase: Por el mantenimiento de la estructura fiduciaria, una vez concluida la construcción del proyecto hasta la liquidación del Fideicomiso, la Fiduciaria facturara mensualmente la suma neta de Cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA) hasta la liquidación del Fideicomiso.

4. Comisión por Liquidación: Al término o finalización del contrato y para proceder con la conclusión y liquidación del fideicomiso se pagará a la Fiduciaria la suma neta de Dos Mil dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA), a la firma de la escritura de terminación respectiva.

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

6. Transferencias de Unidades a terceros: Las minutas de promesa de compraventa, y de compraventa, deberán ser celebradas por escritura pública, por el profesional seleccionado por la Junta del Fideicomiso. Dicho abogado deberá supervisar y anexar toda la documentación legal requerida para las escrituras públicas de transferencia de dominio. El precio es de Ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA).

7. Las minutas para la declaratoria del régimen de propiedad horizontal; el reglamento interno del condominio; contrato de construcción; contrato con el auditor externo y demás contratos que sean necesarios para el proyecto constructivo, deberán ser elaborados por el Estudio Jurídico escogido para el efecto por la Junta del Fideicomiso.

8. Cesiones de Derechos: En el evento que se requiera incorporar a un tercero en la estructura fiduciaria a través de una cesión de derechos, se pagará a la Fiduciaria por la elaboración y registro de cada cesión, una comisión neta de Ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA).

9. Honorarios por Contratos Accesorios: Le corresponderá a la Fiduciaria por elaboración y/o revisión de contratos relacionados al objeto del Fideicomiso (promesa de compraventa, reserva de dominio, contratos de contratista, etc.), así como a los constan detallados en los literales que anteceden, cobrar un honorario de Ciento cincuenta dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto el valor agregado (IVA). Reformas: Para efectos de modificar el objeto del contrato, se pagará a la Fiduciaria la suma neta de Trecientos dólares de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA).

10. Comisión por sustitución de la Fiduciaria sin justa causa: En caso que los beneficiarios quieran sustituir a la Fiduciaria sin mediar justa causa de aquellas contempladas en la Ley y en el contrato, se pagara a la Fiduciaria una penalidad de Cinco mil dólares de los Estados Unidos de América. Esta comisión no se pagará, si la fiduciaria es sustituida con justa causa o si esta renuncia. Los honorarios materia de esta Clausula estarán sujetos a las siguientes disposiciones:

    a. Las partes convienen expresamente que los Honorarios a favor de la Fiduciaria no aumentarán.

    b. Los honorarios de la Fiduciaria determinados en esta cláusula serán pagados única y exclusivamente en dólares de los Estados Unidos de América.

    c. En general los valores señalados por honorarios de la Fiduciaria no contemplan aportaciones futuras, ni gastos, ni el Impuesto al Valor Agregado que por tales conceptos deban satisfacer.

    d. La asistencia a comités o juntas fiduciarias, no tienen costo alguno.

m. Exigir a los beneficiarios el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en este contrato y el perfecto mantenimiento de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, así como la cobertura de todos los gastos que se ocupación generare, esto es si estar limitado, impuestos prediales, entre otros. Se aclara que el beneficiario uno, asumirá la solidaridad, en el suministro de recursos o pagos antes referidos en esta cláusula, únicamente después que el fideicomiso obtenga o amplié el plazo para obtener el punto de equilibrio. La mora en el pago o entrega de las sumas de dinero por concepto de honorarios de la Fiduciaria que deban realizarse de acuerdo a los plazos convenidos en el contrato, generarán un interés de mora de conformidad con la máxima tasa legal vigente señalada por el Banco Central del Ecuador, sobre el saldo insoluto, sin perjuicio del derecho de renuncia de la Fiduciaria. Los honorarios establecidos en el contrato se aplicaran a partir de la firma del presente contrato a excepción del honorario por concepto de estructuración y constitución del presente Fideicomiso Mercantil. Las partes declaran y reconocen que los honorarios pactados en el presente instrumento serán cancelados en Dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicio de que exista un cambio de moneda local dentro del territorio nacional.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 7, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 "Medición de Valor Razonable" se entiende al "valor razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.
Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar		01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional	(*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados	(*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio.	(*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.	(*)	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras	(*)	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas"- Cambios en los métodos de disposición.	(*)	01-Ene-2016
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7	(*)	01-Ene-2016

Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	(*)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	(*)	01-Ene-2016
Revisiones post-implementación		
NIIF 3 Combinaciones de negocios		Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación		Completado julio de 2013

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

4.8. Inventarios en construcción.

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionados 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, entre otros. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, costos financieros de acuerdo a la NIC 23 y costos legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventarios una vez que se haya completado la construcción.

4.9. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.10. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.11. Patrimonio del fideicomiso.

Aportes patrimoniales.- Corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Constituyentes no han sido objeto de absorción por resolución de del Comité Fiduciario.

4.12. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.13. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.14. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
Año terminado en diciembre 31, 2016:		
Cuentas por pagar	7,348	1,340
Anticipos de clientes	-	2,023,850
	7,348	2,025,190

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
Año terminado en diciembre 31, 2015:		
Cuentas por pagar	52,863	-
Anticipos de clientes	-	1,201,599
	52,863	1,201,599

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	2,033,183	1,254,990
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(2,093,029)	(1,217,132)
Total deuda neta	(59,846)	37,858
Total patrimonio neto	4,791,899	4,679,194
Índice de deuda - patrimonio neto	-	-

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Bolivariano C.A.	(1)	130,783	456,788
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	(2)	1,962,246	760,344
		2,093,029	1,217,132

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a fondos de libre disponibilidad en cuenta corriente, que no generan intereses.

(2) Al 31 de diciembre de 2016, representan pólizas de acumulación en Produbanco S.A. por US$787,643 a una tasa de interés nominal del 2.25% con vencimiento en marzo de 2017; Banco Guayaquil S.A. por US$891,213, a una tasa de interés anual del 4.50% con vencimiento en enero de 2017; y certificado de depósito en el Banco Bolivariano C.A. por US$283,390, a una tasa de interés nominal del 3% anual con vencimiento en febrero de 2017.

Al 31 de diciembre de 2015 corresponde a una póliza de acumulación en Produbanco S.A., con una tasa de interés del 4.25% anual con vencimiento en febrero de 2016.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terreno	(1)	4,078,087	4,078,087
Costos Directos			
Obras preliminares		682	682
Pilotaje	(2)	263,506	263,506
Instalaciones sanitarias		6,000	6,000
Honorarios de fiscalización	(3)	83,117	83,117
Honorarios de administración fiduciaria		18,800	14,000
Honorarios gerencia administrativa-proyectos		9,457	9,433
Honorarios asesoría legal		29,923	29,323
Suman y pasan:...		4,489,572	4,484,148

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Suman y vienen:...	4,489,572	4,484,148
Honorarios planificación arquitectónica	41,480	41,480
Honorarios estructuración	30,882	30,882
Otros honorarios	15,384	15,384
Impuestos municipales	43,728	43,728
Gastos legales y notariales	9,408	8,417
Impuesto al valor agregado	63,738	62,893
Otros costos	29,738	29,738
	4,723,930	4,716,670

(1) Corresponde al lote ubicado en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón, con una área de 6,577.56 m2, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris en calidad de Constituyente Tradente, indicando que tal transferencia se efectúa en provecho y beneficio exclusivo de Marriotcenter S.A. Constituyente y Beneficiario Uno.

(2) Corresponde a servicios proporcionados por Cimentaciones Generales y Obras Portuarias Ciport S.A. por la fabricación de pilotes.

(3) Corresponde a los costos por fiscalización de proyecto por Ferarq S.A. Feraud Moran Arquitectos.

9. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	(1)	7,348	52,863

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, constituyen obligaciones por pagar a Métrica del Pacífico S.A. Metripacific, por honorarios de venta y comercialización del proyecto.

10. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos de Promitentes Compradores	(1)	1,997,295	1,142,769
Otros anticipos		26,555	58,830
		2,023,850	1,201,599

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a los valores recibidos por la reserva de 30 y 26 promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto, respectivamente.

11. IMPUESTOS.

Impuesto a la renta por pagar.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% respectivamente.

De acuerdo con el Art. 42.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y al Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, 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 las sociedades.

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, 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.

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.

Para los fideicomisos que no desarrollen actividades empresariales puedan beneficiarse de la exoneración mencionada, es requisito indispensable que al momento de la distribución de los beneficios, rendimientos, ganancias o utilidades, la fiduciaria haya efectuado la correspondiente retención en la fuente del impuesto a la renta - en los mismos porcentajes establecidos para el caso de distribución de dividendos y utilidades - al beneficiario, y además presente la declaración informativa al Servicio de Rentas Internas.

Para efectos tributarios, un fideicomiso realiza actividades empresariales u opera negocios en marcha, cuando su objeto y/o actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, cuyos ingresos sean gravados.

Exoneración de pago de anticipo de Impuesto a la Renta.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, COPCI, en el Art. 24 estableció incentivos generales de aplicación para las inversiones que se ejecuten en cualquier parte del territorio nacional, dentro de los cuales se incluye la exoneración del anticipo de impuesto a la renta por 5 años para toda inversión.

Al 31 de diciembre de 2015, el Fideicomiso no determinó ni pagó anticipo de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

El Fideicomiso no ha sido revisado por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. Las declaraciones de impuestos están abiertas para revisión de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2014, 2015 y 2016.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ganancia antes de impuestos	2,422	-
(Más) gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	2,422	-
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias del período	533	-
Retenciones en la fuente	(657)	-
Crédito tributario a favor del Fideicomiso	(211)	-
Saldo a favor	(335)	-

12. APORTES PATRIMONIALES.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por aportaciones de terreno de Marriottcenter S.A. por US$4,078,087; aportes en efectivo de Emuhold S.A. por US$639,818 y US$549,818, y Oslotels S.A. por US$142,182 y US$122,182 respectivamente.

13. RESULTADOS ACUMULADOS.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

14. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor Libros	Valor razonable	Valor Libros	Valor Razonable
Activos financieros medido al costo amortizado:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,093,029	2,093,029	1,217,132	1,217,132
Cuentas por cobrar	7,254	7,254	171	171
Total activos financieros	2,100,283	2,100,283	1,217,303	1,217,303
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas por pagar	7,348	7,348	52,863	52,863
Anticipo de clientes	2,023,850	2,023,850	1,201,599	1,201,599
Total pasivos financieros	2,031,198	2,031,198	1,254,462	1,254,462
Instrumentos financieros, netos	69,085	69,085	(37,159)	(37,159)

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Honorarios de comercialización	46,729	50,919
Impuestos, contribuciones y otros	8,229	8,535
Suministros de oficina	16	27
Otros	1,400	6,647
	56,374	66,128

16. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por el Fideicomiso con sus proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

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 del proyecto utilizara para la administración, ejecución y ventas del proyecto, su más valioso activo que es el recurso humano y deberá cumplir con las obligaciones 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, 121-3, 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 económica 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:

   a. 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;

   b. Los permisos, pianos, diagramas, estudios, diagramas, cálculos, memorias, y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto;

   c. 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.

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.

Contrato de Fiscalización Suscrito con la Compañía Feraud Moran 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 las 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 contratista y subcontratista 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 cuanto 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 compra y adquisiciones, presupuesto y cronograma valorado de terminación de obra y demás aspectos aprobados previamente por la Junta del Fideicomiso que tenga 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, así 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, aprobar 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 S.A., 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.

17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de acuerdo a los asesores legales, el Fideicomiso no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

18. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.

BDO es una red mundial de firmas de Auditoría denominadas firmas Miembro, cada una de las cuales constituye una entidad jurídica independiente en su propio país. Cuenta con 1095 oficinas en 110 países y un equipo de más de 44.000 colaboradores que brindan servicios a empresas en todo el mundo.

BDO ECUADOR CIA. LTDA, es una sociedad debidamente constituida y registrada de acuerdo a las Leyes de Ecuador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.