

**FIDEICOMISO MERCANTIL
METROPLUS**

ESTADOS FINANCIEROS

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

**CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE**



FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

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

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Metroplus
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018

Opinión

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

Fundamentos de la opinión

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

Cuestiones claves de auditoría

4. Los costos del proyecto inmobiliario son reconocidos en el rubro de inventarios en construcción, donde la Administradora del Fideicomiso registra las adquisiciones de bienes o servicios cuando estos se realizan, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018

Otros asuntos

5. Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

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



+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 26 de abril de 2018.

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

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


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



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	585,345	130,783
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	7	2,423,153	1,962,246
Cuentas por cobrar	8	249,511	7,254
Impuestos por cobrar		881	869
Total activos corrientes		3,258,890	2,101,152
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	9	5,337,861	4,723,930
Activo por impuesto diferido	11	15,793	-
Total activos no corrientes		5,353,654	4,723,930
Total activos		8,612,544	6,825,082
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	95,452	7,349
Impuestos por pagar		4,354	644
Total pasivos corrientes		99,806	7,993
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	10	2,648,165	2,025,190
Total pasivo no corriente		2,648,165	2,025,190
Total pasivos		2,747,971	2,033,183
Patrimonio		5,864,573	4,791,899
Total pasivos y patrimonio		8,612,544	6,825,082


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus


Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	13	(8,044)	(9,689)
Gastos de venta	13	(32,145)	(46,729)
Otros ingresos y egresos, neto		60,682	58,840
Total gastos operaciones, y utilidad antes de impuesto a las ganancias		20,493	2,422
Impuesto a las ganancias	11	(2,662)	(533)
Resultado integral del año		17,831	1,889



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Metroplus



Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Metroplus

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

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2016	4,750,087	(70,893)	4,679,194
Aporte constituyentes	110,000	-	110,000
Otros ajustes	-	816	816
Resultado integral del año	-	1,889	1,889
Saldos a diciembre 31, 2016	4,860,087	(68,188)	4,791,899
Aporte constituyentes	1,039,805	-	1,039,805
Ajuste por impuesto diferido (Véase Nota 11)	-	15,038	15,038
Resultado integral del año	-	17,831	17,831
Saldos a diciembre 31, 2017	5,899,892	(35,319)	5,864,573


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Metroplus


 Ec. Karina Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Metroplus

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		17,831	1,889
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		2,942	(7,741)
Inventario en construcción		-	(7,260)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		-	779,009
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		20,773	765,897
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Aporte Constituyente		1,039,805	110,000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		1,039,805	110,000
Aumento neto en efectivo		1,060,578	875,897
Efectivo, al comienzo del año		2,093,029	1,217,132
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	3,153,607	2,093,029


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Metroplus


 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Metroplus

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS fue constituido el 16 de junio del 2014 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.G.13.001453. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Marriottcenter S.A., Emuhold S.A. y Oslotels S.A.

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

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de oficinas y parqueaderos en el Centro Comercial Los Arcos con un total de 5 pisos, 2 subsuelos y 1 mezzanine, de los cuales la cantidad de oficinas no se encuentra definido hasta la fecha de nuestra revisión.

1.3 Punto de equilibrio

La Junta del Fideicomiso no ha alcanzado el punto de equilibrio, por no haber iniciado sus actividades de construcción en el 2017.

1.4 Aprobación de los estados financieros

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

1.5 Instrucciones Fiduciarias

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

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato.
- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplidos sus fines, y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula décima sexta del contrato.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los Beneficiarios o a sus cesionarios o sucesores en derecho; y, entregar informes de gestión los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita 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

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

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.

- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere 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.
- Liquidar el Fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.
- Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso Inmobiliario:
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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%).
 - d) 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 en 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,

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

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.

- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- i) Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- j) Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- k) Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos o a través de la Junta del Fideicomiso.
- o) 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.
- p) 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

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

lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.

- q) 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.
 - r) Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del Proyecto y el Constructor, con los anticipos entregados.
 - s) 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.
 - t) Suscribir el Acta de Entrega Provisional o Definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
 - u) 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 reformativo 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 avalúo 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.

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

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

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

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

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

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

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalente al efectivo

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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en la categoría "Inversiones a valor razonable con cambio en resultados", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Inversiones a valor razonable con cambio en resultados

Representan las inversiones que generan renta fija, y las cuales son clasificadas a valor razonable si son designadas como tales en el reconocimiento inicial. Al reconocimiento inicial, los costos atribuibles a estas transacciones se reconocen con cargo a los resultados integrales del año.

(b) Otros pasivos financieros

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

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

Medición posterior

(a) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:

Son valorizados al valor razonable y los cambios correspondientes son debitados o acreditados en los resultados del año.

Las inversiones mantenidas a valor razonable se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y el Fondo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(b) Otros pasivos financieros

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

2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción, y se inicie las operaciones del edificio.

2.7 Anticipos de promitentes compradores

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

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

2.8 Impuesto a la renta

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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

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

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

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.10 Ingresos por rendimientos financieros

Son los intereses ganados por los rendimientos financieros de las pólizas de acumulación, los cuales son presentados en el rubro otros ingresos (egresos), neto.

2.11 Costos y gastos

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

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

(a) Riesgo de crédito

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

(b) Riesgo de precio y concentración

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

(c) Riesgo de liquidez

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

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	585,345	130,783
<u>Activo financiero a valor razonable</u>		
Inversiones (Nota 7)	2,423,153	1,962,246
Total activos financieros	<u>3,008,498</u>	<u>2,093,029</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 10)	95,452	7,349
Total pasivos financieros	<u>95,452</u>	<u>7,349</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos (a)	585.345	130.783
Inversiones con vencimiento de hasta 3 meses (b)	2.423.153	1.962.246
	<u>3.008.498</u>	<u>2.093.029</u>

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

(b) Ver Nota 7.

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

7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

Composición	Tasa de rendimiento efectiva		Plazo aproximado en meses		Saldos	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<u>Certificados de depósitos:</u>						
Banco Bolivariano C.A.	3.03%	3.00%	02/01/2018	02/02/2017	693,798	283,390
Banco de la Producción S.A.	2.25%	2.25%	05/02/2018	01/03/2017	803,957	787,643
<u>Pólizas de acumulación:</u>						
Banco Guayaquil S.A.	2.73%	4.50%	09/02/2018	05/01/2017	925,398	891,213
					<u>2,423,153</u>	<u>1,962,246</u>

8. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición	2017	2016
Inmomariuxi C.A.	223.719	-
Ciport & Tecnac Cipte C.L.	11.308	-
Fundación Sanchez Aguilar	8.000	-
Otros	6.484	7.254
	<u>249.511</u>	<u>7.254</u>

Corresponde principalmente a anticipos a proveedores por los distintos bienes y servicios de la construcción del proyecto.

9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición	2017	2016
Terreno (a)	4,078,087	4,078,087
<u>Costos Directos</u>		
Pilotaje	678,674	263,506
Obras preliminares	29,038	682
Estudios técnicos	21,798	21,798
Topografías	16,000	-
Instalaciones sanitarias	9,000	6,000
<u>Costos Indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos	231,092	107,466
Honorarios de fiscalización	83,117	83,117
Honorarios planificación arquitectónica	41,480	41,480
Honorarios legales	41,092	39,331
Honorarios estructuración	30,822	30,822
Honorarios de gerencia de proyecto	25,143	9,457
Honorarios de administración fiduciaria	24,650	18,800
Otros honorarios	18,884	15,384
Otros	8,984	8,000
	<u>5,337,861</u>	<u>4,723,930</u>

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

- (a) Corresponde al lote ubicado en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón, con un área de 6.577.56 m² aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris.

10. CUENTRAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Promitentes Compradores (a)	2.636.169	2.023.851
Proveedores	95.452	7.349
Fondo de garantía (b)	11.996	1.339
	<u>2.743.617</u>	<u>2.032.539</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(2.648.165)	(2.025.190)
	<u>95.452</u>	<u>7.349</u>

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

- (b) Corresponde al 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

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

(a) Situación fiscal

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

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida tributaria años anteriores	63.172	68.353
Tasa impositiva	25%	22%
Total activo por impuesto diferido	<u>15.793</u>	<u>15.038</u>

(c) Anticipo del impuesto a la renta

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

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

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

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

(d) Conciliación del resultado contable-tributario

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	20.493	2.422
Más: Gastos no deducibles	222	-
Menos: Amortización pérdidas tributarias	(5.179)	
Base imponible de impuesto a la renta	<u>15.536</u>	<u>2.422</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>3.418</u>	<u>533</u>

(e) Impuesto a la renta por pagar

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	3,418	533
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(545)	(868)
Saldo por pagar (a favor) del Fideicomiso	<u>2,873</u>	<u>(335)</u>

(f) Reformas tributarias

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

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.

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

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

Registro oficial No. 849 del 27 de septiembre del 2016: Mediante la presenta se establece las comisiones por concepto de servicios bursátiles gravadas con tarifa 0% del Impuesto al Valor Agregado, las cuales detallamos y son de aplicación para las Casas de Valores del país:

- Comisión que cobran las Casas de Valores por efectuar las negociaciones.
- Comisión por la Administración de portafolios de valores o dinero de terceros para invertirlos en instrumentos del Mercado de Valores de acuerdo con las instrucciones de sus comitentes.
- Comisiones en operaciones de underwriting o suscripción de una emisión o parte de ella, para su posterior reventa en el mercado, con personas jurídicas del sector público, del sector privado y con fondo colectivos.
- Comisión por celebrar convenios de corresponsalia y de referimiento con intermediarios de valores de otros países.
- Comisión por asesoría e información en materia de finanzas, valores, estructuración de portafolio de valores, fusiones, escisiones, adquisiciones, negociaciones de paquetes accionarios, compra y venta de empresas, y otras operaciones del mercado de valores.
- Comisión por efectuar las operaciones de corretaje de valores de rentas variables o renta fija de los sectores públicos y privado, inscritos en Bolsas de Valores.
- Comisión por estructurar procesos de emisión de valores en el Mercado de Valores.
- Comisión por realizar operaciones de reporte bursátil.

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

12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por i) aportaciones de terreno de Marriottcenter S.A. por US\$4.078.087; aportes en efectivo de

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

Emulhold S.A. por US\$1.490.568 y Oslotels S.A. por US\$331.237; ii) los resultados del Fideicomiso.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

<u>Composición</u>	<u>Gastos de venta</u>		<u>Gastos de administración</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios de comercialización	32.145	46.729	-	-
Impuestos, tasas y permisos	-	-	6.190	8.229
Honorarios a terceros	-	-	1.720	1.400
Otros	-	-	134	60
	<u>32.145</u>	<u>46.729</u>	<u>8.044</u>	<u>9.689</u>

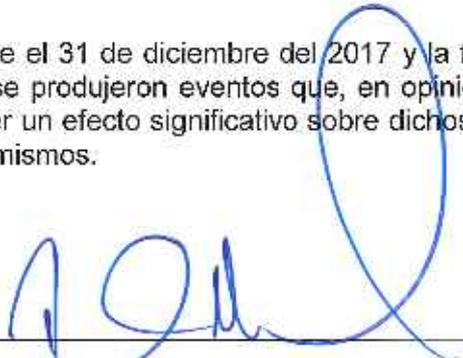
14. CONTRATOS

Ciport & Tecnac Cipte C.L

El 29 de marzo del 2018 se suscribió el contrato correspondiente a servicios de xxxx por US\$456.104 La Compañía Ciport & Tecnac Cipte C.L. sin IVA.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

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



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus