acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

FIDEICOMISO MERCATIL PUNTARENA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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

www.acman.com.ec

FIDEICOMISO MERCATIL PUNTARENA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de 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 Puntarena
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril de 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados, 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, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en los párrafos 3 y 4 de nuestro informe, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA** al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y 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 8 de nuestro informe. Somos independientes del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA**, 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 que 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.

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril de 2019

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA**, 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.

6. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA**, 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.

7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA**.

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

8. 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 el control interno de la Administradora del

acman CIA. LTDA.
AUDITORÍA & CONSULTORÍA

KUDOS INTERNATIONAL NETWORK

Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 18 de abril de 2019

Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Acman Cía. Ltda.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

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

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

	Notas	2018
Activos		
Activo corriente		
Efectivo, total activo corriente	6	291
Activo no corriente		
Inventario en construcción, total activo no corriente	7	719,312
Total activos		**719,603**
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar		3,645
Impuestos por pagar		11
Total pasivos corrientes, y total pasivos		**3,656**
Patrimonio		715,947
Total pasivos y patrimonio		**719,603**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puntarena

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puntarena

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

	2018
Gastos operacionales	
Gastos administrativos	(53)
Resultado integral del año	**(53)**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puntarena

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puntarena

FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial
Aportes Constituyentes	716,000
Resultado integral del año	(53)
Saldos a diciembre 31, 2018	**715,947**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puntarena

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puntarena

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

	Nota	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		(53)
Cambios netos en activos y pasivos		
Inventario en construcción		(4,312)
Cuentas por pagar		3,645
Impuestos por pagar		11
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(709)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aporte constituyentes		1,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		1,000
Aumento neto en efectivo		291
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	**6**	**291**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puntarena

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puntarena

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PUNTARENA** fue constituido mediante escritura pública el 21 de mayo del 2018 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2018.G.13.002390. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Megatrading S.A. y Playsol S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y/o Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones del contrato. El Proyecto se desarrollará en Punta Barandúa del cantón Santa Elena-Ecuador.

1.2 Aprobación de los estados financieros

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

1.3 Instrucciones Fiduciarias

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso.

  a) Los recursos y el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el fideicomiso mercantil.

  b) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte de los Constituyentes.

  c) El inmueble descrito en el numeral cinco.dos. de la cláusula quinta del contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por Arq. Alamiro González Roca, en mayo del dos mil dieciocho.

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por los Constituyentes, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que

exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, casas de bolsas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.

- Suscribir con las personas que sean designadas por el comité del Fideicomiso; los contratos de comercialización, gerencia de proyecto, construcción, planificación fiscalización, arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del Fideicomiso.

- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá:

  a) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;

  b) Incluir una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,

  c) Señalar expresamente que la sesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso sino ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador.

- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso.

- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio; los recursos entregados por

los promitentes compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral ocho. Tres del contrato.

- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que debera impartir el comité del Fideicomiso.

- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

  a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.

  b) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité del Fideicomiso.

  c) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.

  d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.

  e) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.

  f) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, de conformidad con lo propuesto que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:

     i. Se podrá realizar los egresos pre operativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio correspondiente del proyecto inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos.

     ii. Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio correspondiente del proyecto; si el comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente promotor y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado,

se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo correspondiente del proyecto inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio.

iii. Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente promotor, sino también las que hayan sido entregados por los promitentes compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho. Nueve. Seis del contrato; se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponde: quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.

- Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio correspondiente del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.

a) en caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio correspondiente del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del Constituyente promotor; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, podrá:

i. Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso.

ii. Restituir a los promitentes compradores el dinero, transferidos por estos al Fideicomiso conforme a lo previsto en el numeral ocho. Siete de esta cláusula.

iii. Restituir la parte proporcional del inmueble al Constituyente aportante o del (de los) cesionarios) de sus derechos como Constituyente aportante; de conformidad al contrato de cesión de derechos que se haya celebrado, siempre que éste no esté sujeto a una condición resolutoria que haya acaecido. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato.

b) En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente promotor, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso, el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega de recepción definitiva del proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.

- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compra venta y/ o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.

- Restituir o transferir a título de Fideicomiso mercantil, a favor de los Constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos

Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios a los beneficiarios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto; siempre y cuando:

a) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto;

b) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y,

c) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por el beneficiario dos, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados por el beneficiario dos, sino también implicará que debe asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el comité del Fideicomiso, siempre y cuando: existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores y / compradores o terceros. Esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el beneficiario dos. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

d) Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble en comodato precario al Constituyente promotor, al gerente del proyecto o al contratista que sea determinado por parte del comité del Fideicomiso.

- Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del Fideicomiso.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el año 2018 y, la Fiduciaria ha cumplido con todas las instrucciones establecidas con el contrato y con las normas emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Ley de Mercado de Valores, en la medida en que estos se hayan presentado.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 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 de 2018 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. 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 con cambios en resultados, 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

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- Enmiendas y mejoras anuales: Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) 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 (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejores sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un gripo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-: Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

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 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

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administradora clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de pasivos financieros a costo amortizado. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Representados por cuentas por pagar proveedores. Se incluye 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 cancelar 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 con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administradora. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado, se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor en libros del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese.

El Fideicomiso evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, y que es parte del inventario en construcción, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción, lo cual en el posterior se define como costo histórico. 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 inventarios una vez que se haya completado la construcción.

2.7 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 2018, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.9 Costos y gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

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 de reuniones con la Administradora.

(a) Riesgo de crédito

Al 31 de diciembre del 2018, no existe riesgo de crédito.

(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) 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 el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran 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.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, CONTINUACIÓN.

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 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2018
Activo financieros al costo amortizado	
Efectivo (Nota 6)	291
Pasivos financieros al costo amortizado	
Cuentas por pagar proveedores	3.645

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 2018, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo con la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición	2018
Efectivo	291

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición	2018
Terreno (a)	715.000
Honorarios profesionales	4.312
	719.312

(a) Corresponde al lote de terreno ubicado en el sector número treinta y uno de Punta Barandúa del cantón Santa Elena – Manglaralto cuya superficie total es de 8.473,06 m2, el mismo que no se encuentra hipotecado.

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Conciliación tributaria

	2018
Pérdida antes de impuesto a la renta	(53)
Tasa de impuesto a la renta	25%
Impuesto a la renta causado	-

(b) Reformas tributarias

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

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.

8. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN.

- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

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

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

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

9. EVENTOS SUBSECUENTES

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

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puntarena

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puntarena