

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018**

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018**

**CONTENIDO:**

**ESTADOS FINANCIEROS**

- Opinión 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 Austria
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, 17 de marzo de 2020

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de 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 del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA** al 31 de diciembre de 2019, 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 9 del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, 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. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

### Reconocimiento de los costos de construcción

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización, validez de comprobantes a nivel legal e informe fiscalización por avance de obra.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

#### **Otros asuntos**

5. En el rubro de inventarios existen US\$3.810.777 (Véase Nota 9) por costos adicionales generados en el momento de la aportación del terreno. Este valor corresponde a 71 contratos de promesas de compraventa sobre los cuales el Fideicomiso ha asumido el compromiso de devolver los recursos o cumplir con la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta en favor de dichos clientes, quienes firmaron estos compromisos con la anterior Promotora.
6. Los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 24 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.
7. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 16, de los estados financieros adjuntos).

#### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

8. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, 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. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso 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. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**.

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

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

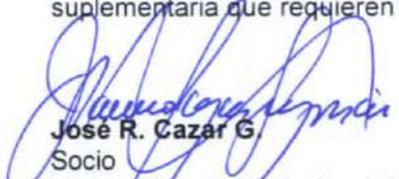
- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 17 de marzo de 2020

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

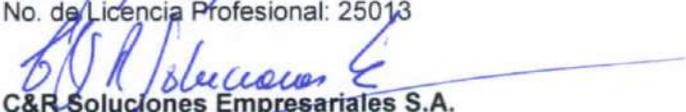
#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2019 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

  
**José R. Cazar G.**

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013

  
**C&R Soluciones Empresariales S.A.**

Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	1.000.228	374.100
Inversiones al costo amortizado	7	1.419.981	651.139
Cuentas por cobrar	8	242.253	107.625
Impuestos por cobrar		1.420	340
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.663.882</b>	<b>1.133.204</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Inventarios en construcción	9	31.468.467	26.035.196
Comisiones pagadas por anticipado	10	428.735	113.257
Inventarios disponible para la venta		45.000	-
Gastos pagos por anticipado		14.803	-
Propiedades y equipos		1.528	1.828
Activo por impuesto diferido	13	96.439	77.577
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>32.054.972</b>	<b>26.227.858</b>
<b>Total activos</b>		<b>34.718.854</b>	<b>27.361.062</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras	12	7.850.036	4.529.788
Cuentas por pagar	11	2.355.645	1.268.882
Impuestos por pagar		6.355	11.446
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>10.212.036</b>	<b>5.810.116</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar	11	11.288.103	6.472.178
Obligaciones financieras	12	-	1.807.615
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>11.288.103</b>	<b>8.279.793</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>21.500.139</b>	<b>14.089.909</b>
Patrimonio		13.218.715	13.271.153
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>34.718.854</b>	<b>27.361.062</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Austria



Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Austria

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos	14	(59.750)	(43.166)
Gastos de venta	14	(129.169)	(31.478)
Gastos financieros		-	-
Otros egresos, e ingresos, neto		53.618	6.803
<b>Pérdida antes de Impuesto a las ganancias</b>		<b>(135.301)</b>	<b>(67.841)</b>
Impuesto diferido	13	18.863	15.173
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(116.438)</b>	<b>(52.668)</b>

  
 \_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Austria**

  
 \_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Austria**

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos a enero 01, 2018</b>	<b>13.481.051</b>	<b>(175.230)</b>	<b>13.305.821</b>
Aporte de constituyente	18.000	-	18.000
Resultado integral del año	-	(52.668)	(52.668)
<b>Saldos a diciembre 31, 2018</b>	<b>13.499.051</b>	<b>(227.898)</b>	<b>13.271.153</b>
Aporte de constituyente	64.000	-	64.000
Resultado integral del año	-	(116.438)	(116.438)
<b>Saldos a diciembre 31, 2019</b>	<b>13.563.051</b>	<b>(344.336)</b>	<b>13.218.715</b>

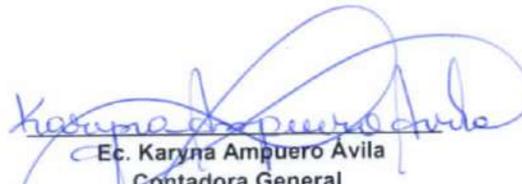
  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Austria

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Austria

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(116.438)	(52.668)
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>			
Depreciaciones		300	3.704
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		390.130	(7.522)
Inventarios en construcción		(5.433.271)	(4.481.531)
Cuentas por pagar		5.897.597	2.979.375
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>		<b>738.318</b>	<b>(1.558.642)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Inversiones a costo amortizado		(768.842)	(651.139)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(768.842)</b>	<b>(651.139)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Aporte Constituyentes		64.000	18.000
Obligaciones financieras		1.512.633	2.337.403
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>1.576.633</b>	<b>2.355.403</b>
Aumento neto en efectivo		1.546.109	145.622
Efectivo, al comienzo del año		874.100	728.478
<b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>2.420.209</b>	<b>874.100</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Austria

  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Austria

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA** fue constituido el 1 de abril del 2015 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No.2015.G.13.001618. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Vantón S.A. y Lighthouse S.A.

El Fideicomiso fue constituido como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyugar al desarrollo del Proyecto inmobiliario.

**1.2 Proyecto inmobiliario**

El proyecto inmobiliario consiste en la construcción de cuatro torres ubicado en la Avenida Juan Tanca Marengo, de las cuales a la fecha de nuestra revisión comprende la construcción de la primera torre que incluye 4 locales comerciales, 100 oficinas, 40 departamentos y 175 parqueos.

**1.3 Punto de equilibrio**

De acuerdo con el Acta de Junta de fideicomiso con fecha 25 de agosto del 2017, se decretó el punto de equilibrio del proyecto. Con respecto a la Torre B, la declaratoria del punto de equilibrio se aprobó mediante Junta con fecha 27 de diciembre del 2019.

**1.4 Avance de obra**

El avance de obra de Torre A es del 97% al 31 de diciembre del 2019, y la Torre B aún no ha iniciado con la obra.

**1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

**1.6 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto.
- Abrir cuentas de ahorro y/o corriente, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de la Junta del Fideicomiso.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Contratar con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto • Comercializador, al Constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios profesionales que se requieran para la ejecución de servicios en este contrato y lo que instruya la Junta de Fideicomiso. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad de Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso.
- Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores en virtud de la promesa de compraventa y compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertido en certificados de depósito a plazo en instituciones financiera ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en titulas valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta de Fideicomiso.
- Suscribir las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto.
- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación:
- Pagar los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil.
- Pagar los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato.
- Pagar honorarios de una Compañía de auditoria externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario.
- Pagar los intereses y otros costos y amortización del capital en caso de que el Constituyente Promotor, Beneficiario y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Proyecto Inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran.

- Pagar los honorarios y comisiones de la fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los contratos que se hayan celebrado para el efecto.
- Pagar los honorarios y comisiones de las personas naturales o jurídicas, que presten sus servicios, de ahora en adelante, para el proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, previo informe del Gerente del Proyecto. Estos pagos, serán solicitados por la Gerente del Proyecto Inmobiliario, los días 15, una vez que la Fiduciaria, informe de los saldos en cuenta, a través de requerimientos, cuyos cheques deberán estar listos en un plazo no mayor a dos semanas, prorrogables por un plazo similar por causas justificadas.
- Pagar los demás pasivos generados por el desarrollo del proyecto inmobiliario, previa aprobación del comité de administración, siempre que estén destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario. Estos pagos, deberán ser comunicados en el informe semanal de los saldos, donde constará un detalle de los cheques, girados, transferencias ejecutadas, etc. Los recursos dinerarios entregados al patrimonio autónomo y que corresponda a lo entregado por los promitentes adquirentes, así como sus respectivos rendimientos, no podrán ser entregados o desembolsados por la Fiduciaria, mientras el Comité de Administración del Fideicomiso no hay certificado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, y que éste haya sido validado por el Fiscalizador.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas a cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para la ejecución del Proyecto Inmobiliario.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

## **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 la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

## **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 2019 y 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 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**

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes: i) NIC 1 – Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 – Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 – definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

La Administradora del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

## **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 de efectivo**

El efectivo y equivalente de efectivo incluye los depósitos a la vista e inversiones en bancos, menores a 3 meses, y son de libre disponibilidad.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(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: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables 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 Administración 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 2019 y 2018, el Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **Activos financieros a costo amortizado**

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones en certificados de depósitos, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. 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.

#### **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 y obligaciones financieras. 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.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**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 sigue:

**Medición posterior**

**Activos financieros a costo amortizado**

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen previamente en el estado de situación financiera en pasivos hasta cumplir su punto de equilibrio, y en lo posterior al estado de resultados.

**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 práctica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Obligaciones financieras

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros".

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

El Fideicomiso evalúa con previsión 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 Administración. 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.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros 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, el cual se encuentra registrado inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo histórico, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza, pero si se evalúa en lo posterior su deterioro.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a "Inventarios terminados", son excluidos de los "inventarios terminados" y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

#### **2.7 Comisiones por venta de inmuebles**

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

#### **2.8 Anticipos de clientes**

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. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

"Inventario en construcción" contra el pasivo de "Anticipos de clientes". El componente financiero registrado en el pasivo "Anticipos de clientes" son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

## **2.9 Impuesto a la renta a las ganancias**

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. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (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.

## **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

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

## **2.11 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 con los

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 la Administradora 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, 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.

El Fideicomiso presenta inversiones en Banco Pichincha y Pacifico, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

##### **(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.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

##### **(c) Riesgo de liquidez**

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

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**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 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>				
Efectivo	1.000.228	-	374.100	-
Inversiones a costo amortizado	1.419.981	-	651.139	-
<b>Total activo financiero</b>	<b>2.420.209</b>	<b>-</b>	<b>1.025.239</b>	<b>-</b>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>				
Cuentas por pagar proveedores	2.219.244	-	1.199.377	-
Obligaciones financieras	7.850.036	-	4.529.788	1.807.615
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>10.069.280</b>	<b>-</b>	<b>5.729.165</b>	<b>1.807.615</b>

**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).

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (a)	1.000.228	374.100
Inversiones a costo amortizado (b)	1.419.981	500.000
	<u>2.420.209</u>	<u>874.100</u>

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A. y Banco Pacifico S.A., Banco Bolivariano C.A.

(b) Ver Nota 7.

**7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones menores a 3 meses		
<u>Banco del Pichincha C.A.</u>		
Certificado de depósito al 4,30% anual y vencimiento enero 2020	100.715	-
Certificado de depósito al 4,75% anual y vencimiento enero 2020	166.000	-
Certificado de depósito al 4,75% anual y vencimiento enero 2020	750.000	-
Certificado de depósito al 4,75% anual y vencimiento enero 2019	-	200.000
Certificado de depósito al 5,25% anual y vencimiento febrero 2019	-	200.000
Certificado de depósito al 5,25% anual y vencimiento marzo 2019	-	100.000
<u>Banco del Pacifico S.A.</u>		
Certificado de depósito al 5,00% anual y vencimiento enero 2020	403.266	-
	<u>1.419.981</u>	<u>500.000</u>
Inversiones mayores a 3 meses		
Certificado de depósito al 5,25% anual y vencimiento abril 2019	-	151.139
	<u>1.419.981</u>	<u>651.139</u>

**8. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondo Rotativo (a)	200.078	100.078
Anticipos a proveedores	36.908	-
Intereses por cobrar	5.267	5.641
Otros	-	1.906
	<u>242.253</u>	<u>107.625</u>

(a) Corresponde a cheques entregados por anticipos a Etinar S.A. de acuerdo con lo establecido en el contrato de construcción.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno (a)	10.066.352	10.066.347
Costo adicional por adquisición del terreno (b)	3.810.777	3.810.777
<u>Costos directos</u>		
Estructuras	4.503.246	4.190.224
Acabados e ingeniería	2.022.963	993.034
Albañilería	809.976	705.791
Movimiento de tierra	496.116	471.648
<u>Costos Indirectos</u>		
Honorarios	1.579.382	1.252.619
Costos financieros promitentes compradores (c)	1.673.998	1.008.367
Gastos generales	2.180.422	1.101.369
Costos financieros	1.492.095	751.560
Impuestos, tasas y permisos	860.117	550.180
Gastos legales y varios	308.648	281.313
Estudios y diseños	227.681	217.601
Seguros	65.877	45.337
Instalaciones provisionales	1.351.004	569.515
Depreciación	19.814	19.514
	<u>31.468.467</u>	<u>26.035.196</u>

- (a) Corresponde a 6 lotes de terrenos del proyecto inmobiliario denominado Ágora XXI, ubicados en la ciudad de Guayaquil de la Parroquia Tarqui.
- (b) Corresponde a costos adicionales generados en el momento de la aportación del terreno. Este valor adicional corresponde a 71 contratos de promesas de compraventa sobre los cuales el Fideicomiso ha asumido el compromiso de devolver los recursos o cumplir con la construcción y entrega de las unidades inmobiliarias prometidas en venta en favor de dichos clientes, quienes firmaron estos compromisos con la anterior promotora.
- (c) Corresponde al costo financiero implícito del efecto del costo del dinero en el tiempo, de acuerdo con la NIIF 9, el cual es registrado contra cuentas por pagar promitentes compradores.

**10. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO**

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por un valor de US\$ 428.735 (2018: US\$113.257) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**11. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promitentes Compradores (a)	11.288.103	6.472.179
Proveedores	2.219.244	1.199.377
Intereses financieros	136.401	69.504
	<u>13.643.748</u>	<u>7.741.060</u>
(-) Porción a largo plazo (a)	(11.288.103)	(6.472.178)
	<u>2.355.645</u>	<u>1.268.882</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.

**12. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Banco del Pacifico S.A.</u>		
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento julio 2020	7.835.000	-
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento agosto 2019	-	1.137.403
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento enero 2020	-	1.500.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento noviembre 2019	-	1.000.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento febrero 2020	-	1.200.000
Préstamo al 8,95% anual y vencimiento mayo 2020	-	1.500.000
Etinar S.A. préstamo al 1% anual y vencimiento febrero 2020	7.500	
Cedeño Walter préstamo al 1% anual y vencimiento febrero 2020	7.500	
Intereses por pagar	36	
	<u>7.850.036</u>	<u>6.337.403</u>
(-) Porción a largo plazo (a)	-	(1.807.615)
	<u>7.850.036</u>	<u>4.529.788</u>

**13. 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 fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto diferido	<u>(18.863)</u>	<u>(15.173)</u>

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2019 y 2018. A continuación, un detalle de su determinación:

A continuación, un detalle de su movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida tributaria años anteriores	310.310	249.618
Pérdida tributaria del ejercicio	<u>128.051</u>	<u>60.692</u>
Total pérdidas tributarias	438.361	310.310
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>25%</u>
Saldo del activo al 31 de diciembre del	96.439	77.577
Saldo del activo al 1 de enero del	<u>77.577</u>	<u>62.404</u>
Ingreso por impuesto diferido	<u>18.863</u>	<u>15.173</u>

(c) 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, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja 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 microempresas, 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 microempresas, 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**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 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 el capital de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.
- La tarifa del 25% de impuesto a la renta, en caso de presentar Accionistas a compañías en paraíso fiscal y cuyo beneficiario final no sea un residente en el Ecuador.

**Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria:** Expedida mediante Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre del 2019, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2020:

- Contribución única y temporal equivalente al 0.10% (de US\$1.000.000 a US\$5.000.000), 0.15% (de US\$5.000.001 a US\$10.000.000) y 0.20% (de US\$10.000.001 en adelante) en función del nivel de ingresos gravados declarados en el periodo fiscal 2018 para las personas sociedades, con sus excepciones y límites establecidos en la resolución respectiva, y pagadera hasta marzo del año 2020, 2021 y 2022 a ser declaradas en el formulario 124.
- Serán ingresos gravados la reversión de provisiones de jubilación y desahucio, si dichas provisiones fueron gastos deducibles en periodos anteriores.
- La distribución de dividendos para personas naturales residentes en el Ecuador, será considerada en un 40% gravable con una retención de hasta el 25% (tabla progresiva), y para el caso de sociedades y personas naturales no residentes en el Ecuador la retención será del 25%.
- Las personas naturales residentes en el Ecuador, ya no tendrán como crédito tributario el impuesto pagado por la Sociedad que distribuye las utilidades.

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

- La capitalización de las utilidades no se considerarán como distribución de dividendos.
- Los gastos financieros no podrán superar el 20% del EBITDA.
- Las personas naturales que superen los US\$100.000 de ingresos netos no podrán deducirse los gastos personales para su impuesto a la renta, solo en casos extraordinarios de enfermedad.
- Desde el año 2021, las provisiones de desahucio serán deducibles únicamente con la emisión del estudio actuarial, sin embargo, para la jubilación patronal se debe cumplir mínimo 10 años en la empresa y que dicha provisión deba ser invertida en un fondo de inversión calificado.
- Pueden acogerse al impuesto único las actividades agropecuarias no industrializadas.
- El impuesto único al banano ahora se determinará en función de las ventas brutas anuales.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta.
- Se exonera del ISD a los créditos negociados en el exterior con un plazo a 180 días.
- Se exonera del ISD a la distribución de dividendos a cuyos Accionistas o Socios se encuentre en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.
- Se tarifa con 0% de I.V.A. las flores en estado fresco, trituradas y preservadas, el papel periódico, las embarcaciones y maquinarias y entre otros para el sector pesquero artesanal, los servicios de dominio web, computación en la nube, y entre otros productos.
- Se tarifa con 12% de I.V.A. los servicios o bienes de artesanos calificados que superen los montos para llevar contabilidad.
- Nuevo régimen para microempresas, con un impuesto único del 2% de los ingresos brutos, con sus excepciones, como la actividad constructiva, inmobiliaria y de servicios profesionales.
- Entre otras reformas de interés.

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

**14. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTA**

<u>Composición</u>	<u>Gastos Administrativos</u>		<u>Gastos de venta</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comercialización	-	-	77.086	8.400
Promoción y Publicidad	-	-	50.249	23.078
Impuestos y contribuciones	15.033	23.171	-	-
Honorarios y servicios prestados	11.440	6.570	-	-
Gastos generales	33.261	13.351	-	-
Comisiones en Venta	-	-	1.834	-
Suministros y materiales	16	74	-	-
	<u>59.750</u>	<u>43.166</u>	<u>129.169</u>	<u>31.478</u>

**15. CONTRATOS**

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Etinar S.A.

El 20 de abril del 2015 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de construcción, estructuras, albañilerías, impermeabilizaciones, pavimentos, ingenierías y acabados por US\$15.785.185 y mediante adendum del 29 de diciembre del 2016, se modificó el monto del presupuesto de la siguiente manera: costos directos de construcción US\$13.403.818 y gastos de áreas comunes por US\$200.000, y sobre estos últimos se calcula un honorario del 5% sobre dichos valores más IVA a ser cancelados mediante transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias al liquidar el proyecto.

De acuerdo con el Adendum del contrato de construcción bajo modalidad de administración de obra del 29 de diciembre del 2016, con Etinar S.A. y Vantón S.A. en el cual se aprueba el presupuesto referencial para la construcción es de US\$13.403.818 incluido IVA, que incluye los costos directos de la obra, dicho valor podrá ser ajustado a solicitud de la Constructora, con el visto bueno de la Fiscalización, del Contratante y Gerencia de Proyecto. Adicional el Fideicomiso Mercantil Austria entregará un fondo rotativo, con una periodicidad semanal, por US\$100.000 el cual será única y exclusivamente destinado para gastos y adquisiciones de materiales, y como plazo para reembolsar dichos fondos es de 7 días calendario.

Vantón S.A.

El 15 de abril del 2015 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia del Proyecto por lo que se pagará dentro de los cinco primeros días del semestre siguiente al de la presentación de los servicios a la contratista una cantidad mensual equivalente al 3% del valor de las ventas por concepto de honorario de conformidad con lo establecido en la tabla de pagos. El 8 de noviembre del 2016 se reformó los honorarios, en el cual se detallan el 3% del valor de las ventas por concepto de honorarios. El 20 de julio del 2017 se reformó los honorarios, en el cual se detallan el 3% del valor de las ventas (excepto los canjes realizados; así como, las ventas efectuadas por Plazaconsti S.A.) por concepto de honorarios, que equivale a US\$704.275, de los cuales el Fideicomiso ha cancelado a Vantón 122.320 incluido IVA. El 20 de febrero del 2018 se reformó los honorarios, en el cual se detallan el 3% del valor de las ventas (excepto las ventas efectuadas por Plazaconsti S.A.) por concepto de honorarios, que equivale a US\$768.955, de los cuales el Fideicomiso ha cancelado a Vantón 159.458 incluido IVA. Sobre el último adendum, se contempla que el valor restante a cancelar de la siguiente forma: i) US\$100.000 en efectivo; y, ii) US\$509.496 con la transferencia de dominio con cualquiera de las unidades inmobiliarias detalladas en el adendum.

El 15 de abril del 2015 se firmó el contrato correspondiente a Gerencia de Comercialización y el 20 de febrero del 2018 se firmó el último adendum de los honorarios, en el cual se especifica una cantidad equivalente al 4% del valor de las ventas (exceptuando las ventas efectuadas por Plazaconsti S.A.) que equivale a la cantidad de US\$1.025.273 por concepto de honorarios.

Con fecha 16 de octubre del 2019, se firmó el contrato correspondiente a Gerencia de Comercialización de la Torre B "Ágora Medical Center", cuyos honorarios serán del 2.5% del valor de las ventas mensuales.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Ing. Luis Ramos

El 5 de septiembre del 2016 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización por el cual se pagará la suma de US\$1.500 más IVA mensual, el cual será cancelado hasta la suscripción de la correspondiente acta.

Arq. Rafael Velez Calisto Arquitectos Consultores Cía. Ltda.

El 30 de abril del 2015 se firmó el contrato de arquitectura y se estipuló que los honorarios por dirección arquitectónica según el avance de obra. El 15 de diciembre del 2017 se realizó un adendum en el cual se estableció honorarios por US\$561.000 más IVA los cuales serán cancelados de forma mensual descontando la suma de US\$60.000 que el Fideicomiso ya había cancelado con anterioridad.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Efectos del COVID-19 en el Ecuador

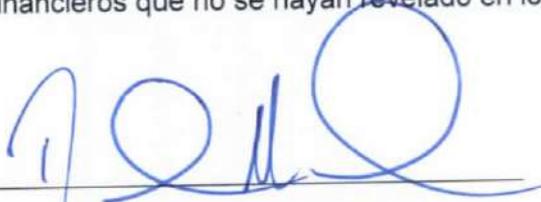
- i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población, la cual tendrá una vigencia de 60 días, pudiendo extenderse en caso de ser necesario;
- ii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 161 de fecha 13 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo Interministerial No. 0000001 del Ministerio de Gobierno y el Ministerio de Relaciones Exteriores y Movilidad Humana, para establecer que a partir de las 00h00 del viernes 13 de marzo de 2020, el cumplimiento de un Aislamiento Preventivo Obligatorio (APO), por un período ininterrumpido de catorce (14) días, a todo viajero de nacionalidad ecuatoriana o de cualquier otra nacionalidad que ingrese al territorio de la República del Ecuador;
- iii) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo del 2020, se expide el Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador para declarar el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, donde se restringe la circulación y la jornada laboral con sus excepciones; y,
- iv) En base a lo antes expuesto, La Administración del Fideicomiso ha considera como planes de acción elaborar un flujo de caja priorizando los egresos estrictamente necesarios, un flujo de caja para proyectar la liquidez del Fideicomiso a 12 meses, estrategias comerciales adaptadas a las circunstancias económicas de la demanda, nuevas encuestas de mercado sobre la adquisición de los inmuebles promocionados por el Fideicomiso, entre otros, sin embargo se desconocen otras circunstancias que puedan afectar de forma negativa a las finanzas del Fideicomiso. La Administración del Fideicomiso no tiene entre sus planes liquidar el Fideicomiso en el corto plazo, por cuanto los planes de acción se han determinado para su continuidad.

(Véase página siguiente)

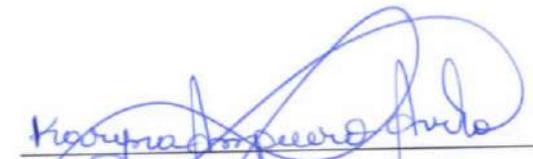
**FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2019 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 Austria**



**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Austria**