

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**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 Fadev
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 FADEV**, 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 FADEV** 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 8 del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, 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 y pasivos con promitentes compradores

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario, y los pasivos con promitentes compradores. 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, cumplimiento del punto de equilibrio para utilizar los recursos de promitentes compradores, entre otros.



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

#### **Otros asuntos**

5. Los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 12 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.
6. 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**

7. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, 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 FADEV**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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 FADEV**.

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

8. 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.
- 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.

(Véase página siguiente)



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 17 de marzo de 2020

- 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**

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV** 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 FADEV**  
**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	283.819	365.110
Inversiones a costo amortizado	7	2.542.311	1.516.358
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.826.130</b>	<b>1.881.468</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventario en construcción	8	899.514	120.798
Inventario disponible para la venta	9	372.183	-
Derechos fiduciarios	10	489.533	-
Comisiones pagadas por anticipado	11	201.782	-
Impuestos por cobrar		2.037	252
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.965.049</b>	<b>121.050</b>
<b>Total activos</b>		<b>4.791.179</b>	<b>2.002.518</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	12	4.529.950	1.861.213
Impuestos por pagar		32.673	18.794
<b>Total pasivos</b>		<b>4.562.623</b>	<b>1.880.007</b>
Patrimonio		228.556	122.511
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>4.791.179</b>	<b>2.002.518</b>

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Fadev

  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Fadev

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

	Notas	2019	2018
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos		(19.503)	(40.582)
Gastos financieros		(1.601)	(181)
Otros ingresos	14	149.543	112.611
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>128.439</b>	<b>71.848</b>
Impuesto a las ganancias	13	(24.404)	(20.226)
<b>Resultado Integral del año</b>		<b>104.035</b>	<b>51.622</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Fadev

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Fadev




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

	<u>Aportes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 01 de enero del 2018</b>	<b>68.315</b>	<b>(6.226)</b>	<b>62.089</b>
Aporte adicional del Constituyente	8.800	-	8.800
Resultado integral del año	-	51.622	51.622
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>77.115</b>	<b>45.396</b>	<b>122.511</b>
Error contable	-	2.010	2.010
Resultado integral del año	-	104.035	104.035
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	<b>77.115</b>	<b>151.441</b>	<b>228.556</b>



Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Fadev



Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Fadev



**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**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>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		104.035	51.622
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación</b>			
Impuesto a las ganancias		(24.404)	(20.226)
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Activo por impuesto diferido		-	1.469
Inventarios en construcción		(778.716)	(73.833)
Comisiones pagadas por anticipado		(201.782)	
Cuentas por pagar		1.816.279	1.862.862
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>		<b>915.412</b>	<b>1.821.894</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Inversiones a costo amortizado		(1.025.953)	-
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión</b>		<b>(1.025.953)</b>	<b>45.908</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Aporte de Constituyente		-	8.800
Prestamos de terceros		(37.108)	37.108
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento</b>		<b>(37.108)</b>	<b>45.908</b>
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(147.649)	1.867.802
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		1.881.468	13.666
<b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>1.733.819</b>	<b>1.881.468</b>

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Fadev

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Fadev

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

---

**INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV** fue constituido mediante escritura pública el 24 de noviembre del 2014 por el Fideicomiso ADV Development LLC en calidad de Constituyente y administrado por Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A. El Fideicomiso ADV Development LLC, transfiere en este mismo acto al patrimonio autónomo la cantidad de US\$1.000, los cuales serán aportados una vez que la cuenta de Fideicomiso sea abierta.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos.

**1.2 Reformas**

Con fecha 31 de marzo del 2015, se reformó parcialmente el contrato constitutivo, cuyo cambio principal consiste en la conceptualización y alcance de los bienes del Fideicomiso.

Con fecha 10 de enero del 2019, se reformó parcialmente el objeto del Fideicomiso, de la siguiente manera: una vez recibidos los bienes por parte el Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano y/o cualquier institución financiera, dentro del territorio ecuatoriano, que el Constituyente instruya expresamente a la Fiduciaria, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente y los flujos futuros que pudiesen llegar patrimonio autónomo del Fideicomiso.

**1.3 Punto de inicio**

El Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, ha aprobado mediante Junta de Fideicomiso su punto de inicio financiero, técnico y legal.

**1.4 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.

**1.5 Instrucciones Fiduciarias**

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.

(Véase página siguiente)



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

---

- Una vez recibidos los bienes por parte del Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente a los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los Fideicomisos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del periodo trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- La Fiduciaria entregará informes de gestión de acuerdo con la periodicidad que instruya el Constituyente.
- Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal, instruya. En tal virtud, podrá dedicarse a promover y construir, directamente o por medios de personas naturales o jurídicas especializadas, bienes inmuebles de cualquier naturaleza para su venta a terceros. Para lo cual el Fideicomiso, por medio de su Fiduciaria podrá:
  - (a) Suscribir contratos relacionados al desarrollo urbanístico de un proyecto.
  - (b) Podrá suscribir contrato de promoción inmobiliaria.
  - (c) Podrá contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerente de Proyecto, Comercializadores, Planificadores Arquitectónicos, Gerentes Técnicos y Promotores Inmobiliarios para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales indispensables para la ejecución de las obras.

(Véase página siguiente)



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

---

- (d) Podrá constituir Fideicomiso inmobiliario o adherirse como Constituyente Adherente al que ya se encuentra constituido, realizando el aporte inicial o parcial con los recursos dinerarios que hayan sido aportados a su patrimonio autónomo.
  - (e) Participar en el desarrollo del programa de construcción y diseños de proyectos inmobiliarios para sí o para terceros. La Fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que se gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y el Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la Fiduciaria no garantiza a obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.
- El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa puedan ser entregados al Beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios Fiduciarios.
  - El Constituyente instruye a la Fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el Fideicomiso se encontrará facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promotores compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del Constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto específico por los cuales los Promitentes Compradores han adquirido su obligación de pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso devolverá los flujos a cada uno de los Promitentes Compradores.
  - Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el Constituyente, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizada para suscribir contratos y/o participar de subaste o remates.
  - Procedimiento para las reformas: El Constituyente instruya a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
  - El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra la o las cuentas del Fideicomiso, y de considerando así la Fiduciaria contar con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las referidas cuentas.

(Véase página siguiente)



**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**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 al patrimonio a la firma auditora externa para el Fideicomiso.
- Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumento privado o público relacionado al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito del Constituyente.

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

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 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 cambios en resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 Administración.

### **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).



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

---

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 comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad e inversiones a costo amortizado con vencimiento menor a 3 meses.

### **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 a costo amortizado, 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**

Representados por cuentas por pagar proveedores y cuentas por pagar a terceros, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para



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

---

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.

## **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 sigue:

### **Medición posterior**

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

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 equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

##### *Préstamos con terceros*

Los préstamos y obligaciones con terceros que devengan intereses son reconocidos inicialmente al valor razonable de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y obligaciones que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. La diferencia entre el monto neto recibido y valor a pagar es reconocida en el estado consolidado de resultados durante el período de duración del préstamo, utilizando el método de interés efectivo. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo el rubro costos financieros.

(Véase página siguiente)

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

---

### **2.5.3 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.

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**

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**

(Véase página siguiente)



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

---

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 "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**

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.

## **2.11 Costos y Gastos**

(Véase página siguiente)



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

---

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con 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 riesgo financiero**

##### Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

##### (b) 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 y saldos bancarios en Banco Pichincha y Bolivariano, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

##### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por los Promitentes Compradores y el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**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 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.

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 Administración.

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 CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	2019	2018
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	283.819	365.110
Inversiones a costo amortizado (Nota 7)	2.542.311	-
<b>Total activo financiero</b>	<u>2.826.130</u>	<u>365.110</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9)	19.787	2.769
Préstamo a terceros (Nota 9)	-	37.108
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>19.787</u>	<u>2.769</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

(Véase página siguiente)



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

- 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 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**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo (a)	283.819	365.110
Inversiones a costo amortizado (b)	1.450.000	1.516.358
	<u>1.733.819</u>	<u>1.881.468</u>

(a) Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Bolivariano y Banco Pichincha.

(b) Véase Nota 7.

**7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO**

<u>Composición por tipo de inversión</u>	<u>Tasa de Rendimiento</u>		<u>Plazo</u>		<u>Saldos</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Inversiones con vencimiento</u>						
<u>Menores a 3 meses</u>						
Banco Pichincha C.A.	6,85% - 7,25%	-	1-3	-	1.450.000	-
Banco Bolivariano S.A.	-	5,12%	-	1	-	1.512.367
					<u>1.450.000</u>	<u>1.512.367</u>
<u>Mayores a 3 meses</u>						
Banco Pichincha C.A.	6,85% - 7,99%	-	4-8	-	1.040.617	-
Intereses por cobrar	-	-	-	-	51.694	3.991
					<u>2.542.311</u>	<u>1.516.358</u>

**8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN**

<u>Composición por tipo de inversión</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos financieros implícitos (a)	294.260	54.226
Movimiento de tierra	267.853	-
Honorarios administración fiduciaria	133.037	44.464
Operativos	116.979	-
Impuesto al valor agregado	63.654	6.207
Impuestos, municipales	11.695	9.189
Gastos legales y notariales	6.458	4.416
Honorarios asesoría legal	2.125	2.125
Otros costos	3.453	171
	<u>899.514</u>	<u>120.798</u>



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

- (a) De acuerdo con NIIF 15 de "ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la cual consiste en el ajuste del pasivo por "Anticipos de clientes" por concepto del costo del dinero en el tiempo, dicho efecto financiero se traduce en reconocer el costo financiero implícito de los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos como parte del costo de construcción.

El movimiento de inventarios en construcción al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo a enero 1 del	120.798	46.965
Adiciones	778.716	73.833
Saldo a diciembre 31 del	<u>899.514</u>	<u>120.798</u>

**9. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

De acuerdo con la escritura de cesión de derechos con fecha 18 de junio del 2019, el Fideicomiso Mercantil de Administración Delago cedió los derechos del solar # 10 del Conjunto Residencial Cerrado de Delago, a favor del Fideicomiso Mercantil Fadev como opción de pago por un valor de US\$372.183.

**10. DERECHOS FIDUCIARIOS**

De acuerdo con la escritura de cesión de derechos fiduciarios, el Fideicomiso Isla Lago cede los derechos fiduciarios que mantiene del solar 59 ubicado en el conjunto residencial Cerrado Isla Lago asentada sobre el lote A2-2-4 del predio Batán, ubicado al margen Oeste de la Avenida Samborondón, de la parroquia Satelital a cargo del Fideicomiso Mercantil F59 por un valor de US\$489.533.

**11. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO**

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por venta de inmuebles por un valor de US\$201.782, 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.

**12. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Promitentes compradores (a)	4.510.164	1.821.336
Proveedores	19.786	2.769
Préstamos a terceros (b)	-	37.108
	<u>4.529.950</u>	<u>1.861.213</u>

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

- (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 de promesa de compraventa firmados por los clientes, e incluye el efecto del costo del dinero en el tiempo, el cual es registrado contra los costos de construcción.
- (b) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al préstamo por capital de trabajo de Keystone-Ec S.A. por el cual se firmó un contrato de mutuo acuerdo con una tasa del 7% y vencimiento febrero del 2019.

**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 fiscalizado 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

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto corriente (a)	24.404	18.757
Impuesto diferido (b)	-	1.469
	<u>24.404</u>	<u>20.226</u>

(a) La determinación del impuesto a la renta corriente o causado es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	128.438	71.848
Menos: Otras rentas exentas	(18.693)	-
Más: Gastos no deducibles	1.017	1.017
Más: Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	165	-
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	-	(5.877)
Base imponible de impuesto a la renta	<u>110.927</u>	<u>66.988</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	28%
Impuesto a la renta causado	<u>24.404</u>	<u>18.757</u>

- (b) Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2018. A Continuación, un detalle de su determinación:

(Véase página siguiente)



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

	<u>2018</u>
Pérdida tributaria años anteriores	5.877
(-) Compensación pérdida tributaria	<u>(5.877)</u>
Total pérdidas tributarias	-
Tasa impositiva	<u>25%</u>
Total activo por impuesto diferido	-
Saldo del año anterior	<u>1.469</u>
Gasto (Ingreso) impuesto diferido	<u>1.469</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.

**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 100% gastos de publicidad exportador habitual y de turismo receptivo.



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

---

- 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.
- 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.

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

- 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. OTROS INGRESOS**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses financieros	149.543	16.611
Indemnizaciones	-	96.000
	<u>149.543</u>	<u>112.611</u>

**15. CONTRATOS**

**Keystone – Ec S.A.**

El 03 de septiembre del 2018 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Comercialización, se pacta lo siguiente: se pacta un honorario mensual, por el 5% más Iva calculado sobre el precio total convenido de la compraventa de cada una de las ventas ejecutadas y formalizadas de cada unidad inmobiliaria.

**Consultora Vera y Asociados Cía. Ltda.**

El 17 de junio del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, por lo que la partes establecen que los honorarios ascienden a un valor estimado de US\$9.603.49 más Iva, el cual será liquidado de manera mensual divididos en partes iguales durante el transcurso de la obra y dentro de los quince días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente más el respectivo informe de fiscalización.



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

---

**Keystone – Ec S.A.**

El 17 de junio del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia de Proyecto, por lo que la partes establecen un honorario equivalente al 7% más Iva sobre el costo total del proyecto pagadero mensualmente a partir de la declaración del punto de inicio del proyecto, el cual será dividido para el número de meses del cronograma total del proyecto.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Efectos del COVID-19 en el Ecuador

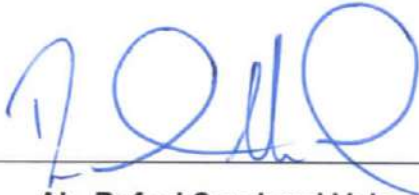
- i) Mediante publicación en el Registro Oficial No. 160 de fecha 12 de marzo del 2020, se expide el Acuerdo No. 00126-2020 del Ministerio de Salud Pública para declarar el estado de emergencia sanitaria por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus covid-19, y prevenir un posible 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. Además, el Fideicomiso aún no ha cumplido su punto de equilibrio, por lo tanto, los planes de acción son oportunos para la continuidad del proyecto inmobiliario. 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 FADEV**  
**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 Fadev**



---

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