

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019**

**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2019**

**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 Granollers
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 GRANOLLERS**, 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 GRANOLLERS** 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 GRANOLLERS**, 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 y validez de comprobantes a nivel legal.

Al Representante Legal de:

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

Guayaquil, 17 de marzo de 2020

#### **Otros asuntos**

5. 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).
6. El 14 de mayo del 2019, Bonanova S.A., cedió a favor de Vigerano S.A. la totalidad de los derechos y obligaciones constantes de 45 promesas de compraventa respecto de diferentes unidades inmobiliarias dentro del proyecto inmobiliario denominado Conjunto Residencial Granollers (Macrolote I) en la urbanización Terranostra; y el 11 de julio del 2019, Vigerano S.A., cedió a favor del Fideicomiso Mercantil Granollers la totalidad de los derechos y obligaciones constantes de dichas promesas de compraventa otorgada el 14 de mayo del 2019.

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

7. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con 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 GRANOLLERS**, 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 GRANOLLERS**.

#### **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 influyen 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.

(Véase página siguiente)

Al Representante Legal de:

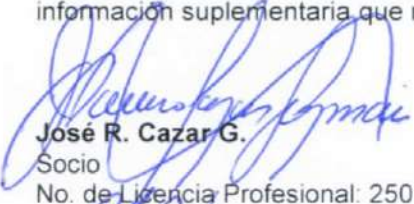
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

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**

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS** 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

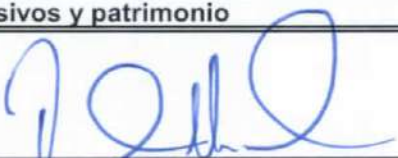
  
**C&R Soluciones Empresariales S.A.**

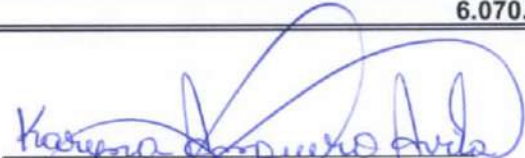
Firma miembro de AG AdvantEdge

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

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo	6	777.750
Inversiones al costo amortizado	7	1.008.277
Cuentas por cobrar	8	254.855
Impuestos por cobrar		332
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2.041.214</b>
<b>Activo no corriente</b>		
Inventarios en construcción	9	3.952.451
Comisiones pagadas por anticipado	10	58.240
Gastos pagos por anticipado		10.000
Activo por impuesto diferido	13	8.669
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>4.029.360</b>
<b>Total activos</b>		<b>6.070.574</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar	11	82.334
Impuestos por pagar		688
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>83.022</b>
<b>Pasivo no corriente</b>		
Cuentas por pagar	11	1.427.240
Obligaciones financieras	12	2.000.000
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3.427.240</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3.510.262</b>
Patrimonio		2.560.312
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>6.070.574</b>

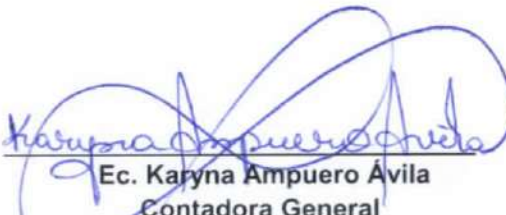
  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Granollers

  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Granollers

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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
Gastos de venta	14	(33.600)
Gastos administrativos	14	(26.969)
Otros egresos, e ingresos, neto		21.163
<b>Pérdida antes de Impuesto a las ganancias</b>		<b>(39.406)</b>
Impuesto a las ganancias	13	8.669
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(30.737)</b>


  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Granollers

  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Granollers

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

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Aporte de Constituyentes, en bienes	2.591.049	-	2.591.049
Resultado integral del año	-	(30.737)	(30.737)
<b>Saldos a diciembre 31, 2019</b>	<b>2.591.049</b>	<b>(30.737)</b>	<b>2.560.312</b>

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Granollers

  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Granollers




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

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Resultado integral del año		(30.737)
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>		
Cuentas por cobrar		(332.096)
Inventario en construcción		(1.361.402)
Cuentas por pagar		1.510.262
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<b>(213.973)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Obligaciones financieras	12	2.000.000
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>		<b>2.000.000</b>
Aumento neto en efectivo		1.786.027
Efectivo, al comienzo del año		-
<b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>1.786.027</b>



**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Granollers**



**Ec. Karyna Ampuero Avila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Granollers**

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

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS** fue constituido el 15 de mayo del 2019 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2019.G.13.002737, siendo sus Constituyentes Vigerano S.A. y Estancias Cerro Azul S.A. al 31 de diciembre del 2019.

El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y/o Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.

**1.2 Cesión de derechos y obligaciones**

El 14 de mayo del 2019, Bonanova S.A., cedió a favor de Vigerano S.A. la totalidad de los derechos y obligaciones constantes de 45 promesas de compraventa respecto de diferentes unidades inmobiliarias dentro del proyecto inmobiliario denominado Conjunto Residencial Granollers (Macrolote I) en la urbanización Terranostra; y el 11 de julio del 2019, Vigerano S.A., cedió a favor del Fideicomiso Mercantil Granollers la totalidad de los derechos y obligaciones constantes de dichas promesas de compraventa otorgada el 14 de mayo del 2019.

El 17 de octubre del 2019, el Constituyente Vigerano S.A. cede el 33.48% de sus derechos en el Fideicomiso Mercantil Granollers a Estancias Cerro Azul S.A.

**1.3 Proyecto inmobiliario**

El proyecto consiste en la construcción del Conjunto Residencial Granollers constituido por 50 villas y un condominio de 16 departamentos, ubicado en el Macrolote I en la urbanización Terranostra.

**1.4 Punto de equilibrio**

Al 31 de diciembre del 2019, no se ha declarado el punto de equilibrio.

**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:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:

(Véase página siguiente)

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

---

- i) Los recursos y el dinero que transferirá el Constituyente a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso.
  - ii) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obra y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto.
  - iii) El inmueble una vez que haya sido transferido a favor del Fideicomiso, por la inscripción de este contrato en el Registro de la Propiedad del cantón respectivo. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arq. Mario Pólit que se entrega por separado a la Fiduciaria para su registro contable, registro que será efectuado al valor el avalúo de mercado ajustado. Adicionalmente, se considerarán aportes las obras ejecutadas en el terreno tales como relleno, obras complementarias de accesos, edificaciones en áreas comunes, entre otros, mismas que constan inmersas dentro del lote de terreno aportado al presente Fideicomiso.
  - iv) El Fideicomiso mercantil deberá suscribir la cesión de derechos y obligaciones correspondiente a las promesas de compraventas suscritas a la presente fecha en el Proyecto inmobiliario Granollers; de la misma forma, deberá registrar los anticipos otorgados por los Promitentes Compradores.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en el Banco del Pacífico, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias.
  - Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A.
  - Suscribir con las personas que sean designadas por la Junta del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso.
  - Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por la Junta del

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

---

Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:

- i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
  - ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente a la cuenta bancaria del Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,
  - iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminado tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado la Junta del Fideicomiso.
  - Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral 8.3 de esta cláusula.
  - Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir la Junta del Fideicomiso.
  - Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar lo siguiente:
    - i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.
    - ii) EL pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la Junta del Fideicomiso.
    - iii) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria cuando las circunstancias así lo exijan.

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

---

- iv) El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos. Los desembolsos de los créditos hipotecarios de los Promitentes Compradores y/o Compradores que se realicen con otras instituciones financieras que no sean el Acreedor, deberán ser depositados o acreditados en la cuenta del Fideicomiso, lo cual deberá contemplarse en el contrato de Promesa de Compraventa y/o Compraventa a suscribirse con cada Promitente Comprador y/o Comprador. Con estos desembolsos, el Fideicomiso deberá provisionar los valores correspondientes a las alícuotas por pagar al Acreedor, cuyo plazo máximo de pago de la alícuota deberá ser de 90 días plazo, transcurrido este plazo el Fideicomiso deberá cumplir con el pago; de no tener recursos suficientes para cumplir con las obligaciones con el Acreedor para la liberación de la alícuota, el Constituyente se obliga a realizar aportes dinerarios de ser necesario, lo cual deberá ser notificado por el Fideicomiso a su Constituyente.
- v) El pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financieras al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor.
- vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por la Junta del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:
  - a) Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de los créditos.
  - b) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario; si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se ha cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena del contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado el Punto de Equilibrio.
  - c) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores, así como

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

---

todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del Proyecto; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral 8.9.6 de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de la Junta del Fideicomiso.
- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el Gerente de Proyecto y/o Fiscalizador, que el cronograma de obra y presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del contrato.
  - i) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del Constituyente; la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso, podrá:
    - a) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso.
    - b) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero o bienes equivalentes transferido por éstos al Fideicomiso conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula.
    - c) Restituir el inmueble al Constituyente o del (de los) cesionario(s) de sus derechos como Beneficiarios. Los costos, gastos honorarios y tributos

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

---

que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en el contrato.

- d) En caso de que la Junta del Fideicomiso certifique y apruebe que si se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.
- Previo informe del Fiscalizador y aprobación de la Junta del Fideicomiso; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el fiscalizador y el Gerente de Proyecto, el (las) actas de entrega recepción provisional y el (las) acta(s) de entrega recepción provisional y el (las) acta(s) de entrega recepción definitiva del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.
  - Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto que prometieron comprar, siempre y cuando se haya obtenido la respectiva declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, o la singularización o partición del bien inmuebles, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente; y, a través del Constructor y con presencia del Fiscalizador y del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y /o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos, En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) Constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo 1937, numeral 3 del Código Civil.
  - Transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo; así como los beneficios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando:
    - i) Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y,

(Véase página siguiente)

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

---

- ii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores y con el Acreedor; y,
  - iii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por el Constituyente y/o Beneficiarios, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para la devolución de aportes o la entrega de beneficios, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o Beneficiarios; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, a prorrata de su participación en el Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte de la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas.
- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por la junta del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimientos y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble o de los bienes individualizados construidos dentro del Proyecto.
  - Previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizado dentro del Proyecto, con el fin de garantizar los créditos, conforme a las instrucciones que sean dictadas por la Junta del Fideicomiso, que sean aceptadas por parte del Acreedor con otras entidades financieras, por instrucción de la Junta del Fideicomiso que cuente con la previa autorización del Acreedor.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato.

(Véase página siguiente)



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

---

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmuebles aportado por el Constituyente en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de éste o del Fideicomiso.

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 las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019.

### **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 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable 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

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

---

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 al 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.

### **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, 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 costo amortizado. 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 y cuentas por cobrar clientes, 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.

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

---

**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.

**Medición inicial**

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

**Medición posterior**

**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.

**Cuentas por cobrar clientes**

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses. Si el periodo de crédito es mayor a 12 meses, los intereses se reconocen en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

**Pasivos financieros a costo amortizado**

(Véase página siguiente)

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

---

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.

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 financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

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

**2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

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

**2.6 Inventarios en construcción**

(Véase página siguiente)

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

---

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 sí 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 "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.
- (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

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

---

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 debe realizar el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

# **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

## **3.1 Factores de riesgos financieros**

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

### **(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés**

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamiento a una tasa del 8% anual con Vigerano S.A. por US\$2.000.000, el cual ha sido negociado con intereses fijos.

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

---

En relación a los instrumentos financieros que mantiene El Fideicomiso, se clasifica únicamente en "inversiones a costo amortizado" que generan rendimientos a tasas fijas, exponiendo al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre el valor razonable. EL Fideicomiso presenta inversiones en el Banco del Pacífico a tasas fijas entre el 4.5% y 5% anual.

El Fideicomiso controla mensualmente el comportamiento de las tasas de inversión e endeudamiento, con el fin de evitar pérdidas

(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 saldos e inversiones en el Banco Pacífico, 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 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.

(d) 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.

#### **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,

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

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, 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	
	Corriente	No Corriente
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	777.750	-
Inversiones al costo amortizado (Nota 7)	1.008.277	-
Cuentas por cobrar clientes (Nota 8)	990	-
Total activos financieros al coto amortizado	<u>1.786.027</u>	<u>-</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 11)	44.112	-
Obligaciones financieras (Nota 12)	-	2.000.000
Total pasivos financieros al coto amortizado	<u>44.112</u>	<u>2.000.000</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

(Véase página siguiente)



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

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Bancos (a)	777.750
Inversiones a costo amortizado (b)	1.008.277
	<u>1.786.027</u>

(a) Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco del Pacifico S.A.

(b) Véase nota 7.

**7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Inversiones menores a 3 meses	
<u>Banco del Pacifico S.A.</u>	
Certificado de depósito al 5% anual y vencimiento enero 2020	504.287
Certificado de depósito al 4,5% anual y vencimiento enero 2020	503.990
	<u>1.008.277</u>

**8. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Fondo rotativo (a)	250.000
Intereses por cobrar	3.865
Clientes	990
	<u>254.855</u>

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

**9. INVENTARIO EN CONSTRUCCION**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Terreno (a)	2.591.049
Construcción (b)	1.193.621
Impuestos, tasas y permiso	124.063
Costo financiero implícito (c)	37.078
Honorarios profesionales	6.640
	<u>3.952.451</u>

(a) El bien fue aportado por el Constituyente Vigerano S.A. al momento de su Constitución, con 21.802 metros cuadrados, ubicado en la urbanización Terranostra,

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

---

del cantón Guayaquil. El bien fue valorado mediante avalúo pericial, con precio de mercado ajustado. El 26 de julio del 2019, se suscribió hipoteca abierta a favor del Banco del Pacífico.

- (b) Incluye principalmente, US\$1.051.163 por facturas de reembolso de costos incurridos por Vigerano S.A. y Etinar S.A. antes de constituirse el Fideicomiso.
- (c) Corresponde a los intereses contables generados por los anticipos de clientes o promitentes compradores de acuerdo con NIIF 15.

**10. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO**

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por un valor de US\$58.240 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.

**11. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Promitentes Compradores (a)	1.427.240
Proveedores	44.112
Intereses financieros	38.222
	1.509.574
(-) Porción a largo plazo (a)	(1.427.240)
	<u>82.334</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**

Corresponde al préstamo de mutuo entre el Fideicomiso y Vigerano S.A. por US\$2.000.000 a una tasa del 8% con vencimiento marzo 2022.

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

- (a) Composición del impuesto a las ganancias

(Véase página siguiente)

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

<u>Composición</u>	<u>2019</u>
Impuesto diferido (i)	<u>8.669</u>

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

	<u>2019</u>
Pérdida tributaria	39.406
Tasa impositiva	22%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	<u>8.669</u>
Saldo activo por impuesto diferido al 1 de enero del	-
Ingreso por impuestos diferidos	<u>8.669</u>

(b) Reformas tributarias

**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 no sea un residente en el Ecuador.

(Véase página siguiente)

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

---

**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.
- 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.

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

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

**14. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición 2019:</u>	<u>Gastos de venta</u>	<u>Gastos administrativos</u>
Promoción y publicidad	33.600	-
Honorarios profesionales	-	26.776
Impuestos, tasas y permisos	-	140
Otros	-	53
	<u>33.600</u>	<u>26.969</u>

**15. CONTRATOS**

**Compañía Etinar S.A.**

El 14 de junio del 2019, se firmó el contrato de construcción se pactó un valor de US\$4.842.742, cuya forma de pago se efectuará de la siguiente manera: a) Por concepto de reembolsos de gastos US\$4.296.428, que deberán ser aprobados por el Fiscalizador y el Gerente del Proyecto; b) Por concepto de honorarios administrativos US\$458.904, incluido el Iva, pagadero de forma mensual contra presentación de factura con la aprobación del Fiscalizador y Gerente del Proyecto. c) Por concepto de honorarios de construcción US\$152.968, incluido Iva, pagadero de forma mensual contra presentación de factura con la aprobación del Fiscalizador y Gerente del Proyecto.

Adicional el 14 de junio del 2019 se suscribió el contrato de comercialización, el cual se pagará un honorario equivalente al 2.5% del valor de las promesas de compraventa ejecutadas, cuya forma de pago se efectuará contra liquidación mensual de las promesas de compraventa cerradas con corte al 25 de cada mes

**Vigerano S.A.**

El 14 de junio del 2019 se suscribió el contrato de gerencia de proyecto, por el valor US\$229.452 incluido Iva, lo cuales serán pagaderos durante 24 meses durante la construcción del proyecto.

**Juan Alfredo Ribas Vera**

El 12 de julio del 2019 se suscribió el contrato de fiscalización, por el valor de US\$1.200 más Iva, los cuales serán pagaderos de manera mensual.

**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

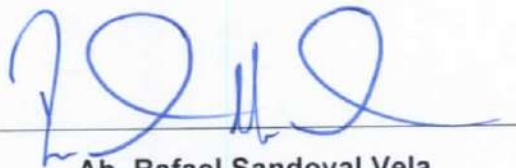
**FIDEICOMISO MERCANTIL GRANOLLERS**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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.

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**  
**Granollers**



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