FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019

FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC

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 Novoparc
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 NOVOPARC**, 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 NOVOPARC** 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 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**, 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.

<u>Reconocimiento de los costos de construcción</u>

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.

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 13, de los estados financieros adjuntos).

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**, 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 NOVOPARC**, 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 NOVOPARC**.

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

7. 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.

- 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

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC** 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 NOVOPARC
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	6	56.019
Cuentas por cobrar	7	70.000
Total activos corrientes		**126.019**
Activos no corrientes		
Inventarios en construcción	8	2.644.459
Activo por impuesto diferido	10	8.235
Total activos no corrientes		**2.652.694**
Total activos		**2.778.713**
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	9	90.487
Impuestos por pagar		4.952
Total pasivos corrientes y total pasivos		**95.439**
Patrimonio		2.683.274
Total pasivos y patrimonio		**2.778.713**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Novoparc

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

	Nota	2019
Gastos de venta		(33.921)
Gastos administrativos		(3.512)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(37.433)
Impuesto a las ganancias	10	8.235
Resultado integral del año		**(29.198)**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Novoparc

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

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Aporte de Constituyentes, en inmuebles	2.470.934	-	2.470.934
Aporte de Constituyentes, en dinerario	241.538		
Resultado integral del año	-	(29.198)	(29.198)
Saldos a diciembre 31, 2019	**2.712.472**	**(29.198)**	**2.441.736**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Novoparc

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

	Nota	2019
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Resultado integral del año		(37.433)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar		(70.000)
Inventario en construcción		(173.526)
Cuentas por pagar		95.439
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(185.520)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aporte de Constituyentes		241.538
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		241.538
Aumento neto en efectivo		56.019
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	**6**	**56.019**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Novoparc

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC** fue constituido el 23 de julio del 2019 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2019.G.13.002799, siendo sus Constituyentes Vastencorp S.A:, Scarfying S.A. y Lugovesa S.A.,

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

1.2 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.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:

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

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

  iii) Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso; así como, 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 de la propiedad del cantón respectivo. el inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Arq. Alamiro Gonzales roca, p.a.- 2002-129, que se entrega por separado a la Fiduciarias para su registro contable, registro que será efectuado al valor comercial.

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

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

- Suscribir 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 establecidos en este contrato y las que sean aprobados por el comité del Fideicomiso.

- Celebrar con los Promitente Compradores 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 al 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. iv) incluir una condición resolutoria expresa en la cual se establezca que el contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho; así como, la devolución de los valores entregados por los Promitentes Compradores en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio en los diez (10) meses posteriores a la suscripción del Fideicomiso.

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

- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que estas 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 haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa a la que correspondan; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y además gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. mientras no se

certifique el punto de equilibrio de las etapas correspondientes; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no se podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondientes y deberán mantenerse invertidas cumpliendo con lo previsto en el numeral ocho. tres (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 por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el comité del Fideicomiso.

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

  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 materias del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité del Fideicomiso.

  iii) El pago de los honorarios y gatos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciarias, cuando las circunstancias así los exijan.

  iv) El pago de los honorarios de la Fiduciarias.

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

  vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:

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

    b) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondiente del proyecto; si el comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas

determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales a y b, no podrán ser cubiertos, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondiente del proyecto inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio.

c) se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los Promitente Compradores y/o compradores, así como 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 de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho, nueve, seis (8.9.6) de esta cláusula, se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.

- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos s sustentos que sean legalmente exigibles.

- De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciarias informará sobre estos aspectos al comité del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.

(Véase página siguiente)

- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.

  i) En caso de que la Fiduciarias verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de la primera etapa en un plazo no mayor a diez (10) meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, y un plazo de seis (6) meses más que se podrá otorgar como prorroga de manera automática, sin mediar autorización alguna, la Fiduciarias procederá conforme lo establecido en la cláusula trigésima. - condición resultaría del presente contrato. para las etapas siguientes, en caso de que no se ha cumplido el punto de equilibrio, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos de los Constituyentes; la Fiduciarias, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, podrá: i) dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. en caso de que el punto de equilibrio sea acelerado por cada una de las etapas del equilibrio, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.

  ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por estos Fideicomiso, conforme a los previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. en caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de las etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.

  iii) Transferir al Constituyente uno, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble. los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que sumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar en partes iguales conforme lo previsto en este contrario. en caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.

  iv) Los Constituyentes y/o beneficiarios que se podrán reunir a los seis (6) meses de iniciado el proyecto, y evaluar si se continúa o no con el desarrollo del mismo, y caso de que se resuelva que no, se deberá proceder a realizarse la restitución en favor del Constituyente uno, y deberán compartir los gastos que se hayan generado, proporcionalmente a su participación, de ser el caso, según en el flujograma aprobado.

  v) En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapas del proyecto inmobiliarios, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciarias y comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, 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. de la misma forma, deberá efectuarse la restitución mediante recurso dinerarios a favor del Constituyente uno 49.367 metros cuadrados del inmueble conforme lo determinar el numeral ocho, dieciséis (8.16) del presente contrato.

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

- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que sumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitente 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 frete al Fideicomiso, los Promitentes Compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso, por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.

- Restituir al Constituyente uno, mediante recurso dinerario, 49,367 metros cuadrados, cuyo valor por metro cuadrado asciende la cantidad de treinta dólares únicos de América (US$30), una vez decretado el punto de equilibrio mediante una alícuota que establecerá el comité de Fideicomiso y que se restituirá en el momento en que se realice la compraventa de cada lote; siempre y cuando el flujo lo haya contemplado y la diferencia, esto es respecto a los 33.333 metros cuadrados, serán restituidos mediante recurso dinerario al finalizar el proyecto inmobiliario previo el reparto de cualquier utilidad a los beneficiarios del Fideicomiso Mercantil.

- Restituir o transferir a título de Fideicomiso Mercantil, a favor de los Constituyente y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados o dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto; siempre y cuando:

(Véase página siguiente)

i) Se hayan obtenido o inscrito las autorizaciones publicas necesarios para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto.

ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y iii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso. si los resultados del proyecto no fueran favorables o positivos, las perdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados por los Constituyentes, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la Fiduciarias pasivos , honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizados antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el comité del Fideicomiso, siempre y cuando; existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciarias y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarios y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores o terceros. esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de que los pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

iii) conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.

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

(Véase página siguiente)

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

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

- Realizar el fraccionamiento del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, de conformidad a los instruido por el comité del Fideicomiso.

- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciarias podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como Fideicomisos Mercantiles.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo 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.

(Véase página siguiente)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

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

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, 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.

El Fideicomiso no mantuvo activos financieros. 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:

<u>Pasivos financieros a costo amortizado</u>

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

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

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

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión 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.

(Véase página siguiente)

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo histórico, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza, pero si se evalúa en lo posterior su deterioro.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor y costos financieros de acuerdo con NIC 23,

2.7 Impuesto a la renta

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

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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

(Véase página siguiente)

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.

2.8 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.

2.9 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se debe realizar 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 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) 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.

(Véase página siguiente)

El Fideicomiso presenta saldos e inversiones en el Banco Internacional, 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) 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, 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

(Véase página siguiente)

	2019
	Corriente
Activos financieros al costo amortizado	
Efectivo (Nota 6) y total activo financiero	56.019
Pasivo financiero al costo amortizado	
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9) y total pasivo financiero	90.487

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

Composición	2019
Bancos	56.019

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde al anticipo entregado a Yaglodvial S.A. por US$70.000, por concepto de relleno compacto del proyecto.

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCION

(Véase página siguiente)

Composición	2019
Terreno (1)	2.470.934
Honorarios profesionales	85.460
Relleno compacto	70.000
Impuestos, tasas y permiso	18.065
	2.644.459

(1) Aportado por el Constituyente Vastencorp al momento de su Constitución, con 82.364 metros cuadrados, ubicado en el kilómetro seis y medio de la vía duran-boliche, en la lotización Fincas Vacacionales "Las Brisas", cantón Duran, provincia del Guayas. El bien fue valorado mediante avalúo pericial

9. CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a cuentas por pagar a proveedores por US$90.487, el cual incluye principalmente US$75.180 por cancelar a Yaglodvial S.A. por relleno compactado.

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

(a) Composición del impuesto a las ganancias

Composición	2019
Impuesto diferido (i)	8.235

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

	2019
Pérdida tributaria	37.433
Tasa impositiva	22%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	8.235
Saldo activo por impuesto diferido al 01 de enero del	-
Ingresos por impuestos diferidos	8.235

(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.

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 será 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 cambios y lo ha puesto en práctica en caso de aplicar.

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTA

Composición 2019:	Gastos de venta	Gastos administrativos
Promocion y publicidad	33.921	-
Impuestos, tasas y permisos	-	3.085
Honorarios profesionales	-	427
	33.921	3.512

12. CONTRATOS

Compañía Lotepec S.A.

El 30 de agosto del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia de Proyecto, se pactó una cantidad mensual equivalente al 4% del valor de las ventas hasta que se apruebe el punto de equilibrio, en caso de que se extienda el plazo de obtención del punto de equilibrio, se establecerá un nuevo valor mensual en relación con el tiempo de determinación del proyecto.

Ingeniero Marcelo Muñoz Scaldaferri

El 30 de agosto del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, se pactó un porcentaje fijo de 2% sobre el costo total del proyecto, pagaderos de la siguiente manera: US$1.500 más IVA de manera mensual, de ser el caso que se

empiece a rellenar el terreno, antes de alcanzar el punto de equilibrio, el valor se incrementará a US$2.000 más IVA de manera mensual; una vez se alcance el punto de equilibrio se pagará US$5.000 más IVA hasta la entrega de recepción provisional del proyecto.

Compañía Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A.

El 30 de agosto del 2019, se firmó el contrato de construcción se pactó un porcentaje fijo de 12% sobre el costo directo de la obra más el impuesto al valor agregado, pagaderos de acuerdo con el avance de obra de acuerdo al informe presentado.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Efectos del COVID-19 en el Ecuador

Entre los principales eventos, podemos mencionar: 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 periodo 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; y, 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. En base a lo antes expuesto, El Fideicomiso está constantemente evaluando los efectos negativos que genera el COVID-19 en sus finanzas, sin embargo, aún no ha sido posible cuantificar si existen pérdidas en sus resultados económicos. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando el teletrabajo.

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
Novoparc

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Novoparc