FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Vigerano
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 VIGERANO**, 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 VIGERANO** 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 VIGERANO**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Reconocimiento de los costos de construcción

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

Otros asuntos

5. Los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**, al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 18 de abril del 2019, expresó sin salvedades la razonabilidad de dichos estados.

6. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo entre el 17 al 24 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 16), de los estados financieros adjuntos).

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO**, 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 VIGERANO**, 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 VIGERANO**.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.

(Véase página siguiente)

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.

- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO** 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 VIGERANO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	44.916	985.865
Cuentas por cobrar	7	2.870.983	587.512
Impuestos por cobrar		12	-
Total activos corrientes		2.915.911	1.573.377
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	7.150.246	-
Propiedades de inversión	9	-	3.331.321
Comisiones pagadas anticipadas	10	427.072	-
Impuesto diferido	13	42.270	-
Total activos no corrientes		7.619.588	3.331.321
Total activos		**10.535.499**	**4.904.698**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	643.509	-
Impuestos por pagar		20	61
Total pasivos corrientes		643.529	61
Pasivos no corrientes			
Anticipos de clientes, total pasivos no corrientes	12	7.373.593	704.562
Total pasivos		**8.017.122**	**704.623**
Patrimonio		2.518.377	4.200.075
Total pasivos y patrimonio		**10.535.499**	**4.904.698**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Vigerano

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vigerano

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ventas		-	870.386
Costos de venta		-	(996.071)
Margen bruto		-	(125.685)
Gastos administrativos	14	(24.422)	(16.904)
Gastos de venta	14	(168.339)	-
Otros ingresos, neto		604	-
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(192.157)	(142.589)
Impuesto a las ganancias	13	42.269	-
Resultado integral del año		**(149.888)**	**(142.589)**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Vigerano

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vigerano

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

	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	4.342.663	(15.092)	4.327.571
Otros ajustes menores		15.092	15.092
Resultado integral del año	-	(142.589)	(142.589)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**4.342.663**	**(142.589)**	**4.200.075**
Restituciones	(1.531.810)		(1.531.810)
Resultado integral del año		(149.888)	(149.888)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	**2.810.853**	**(292.477)**	**2.518.377**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Vigerano

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vigerano

FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2019	2018
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(149.888)	(142.589)
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(2.752.825)	(587.512)
Inventario de construcción		(8.682.056)	
Propiedades y equipos		-	4.327.390
Propiedades de inversión		3.331.321	(3.331.321)
Cuentas por pagar		7.312.540	556.264
Impuestos por pagar		(41)	41
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación		(940.949)	822.273
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(940.949)	822.273
Efectivo, al comienzo del año		985.865	163.592
Efectivo, al final del año	6	**44.916**	**985.865**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Vigerano

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vigerano

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL VIGERANO** fue constituido mediante escritura pública el 30 de noviembre del 2016 por Vigerano S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiario, y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto Torre Baró, 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 todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.

1.2 Reformas al contrato de constitución

Con fecha 20 de marzo del 2017 se efectuó la Escritura Pública de Reforma al Contrato Constitutivo del "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano", que a partir de esa fecha queda inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil como "Fideicomiso Mercantil Vigerano", modificando su modalidad de inmobiliaria integral a Fideicomiso de administración de flujos.

Mediante Escritura Pública de fecha julio 4 del 2019, se Reforma el Contrato Constitutivo del Fideicomiso Mercantil Vigerano, modificando su modalidad de administración de flujos a Fideicomiso inmobiliaria integral. Por tal motivo se realizó la cesión de activos y pasivos inherentes al proyecto inmobiliario Torre Baró con fecha 24 de septiembre del 2019.

1.3 Punto de equilibrio

De acuerdo con el Acta de Junta del Fideicomiso Mercantil Vigerano con fecha 18 de octubre del 2019, el Fideicomiso Mercantil Vigerano alcanzó el punto de equilibrio.

1.4 Avance de obra

De acuerdo con el informe de fiscalización con diciembre del 2019, el Fideicomiso mantiene un avance de obra del 100% con respecto a movimiento de tierras e infraestructura, y aproximadamente un 50% con lo que respecto obra gris y acabados.

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

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

(Véase página siguiente)

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:

  i. Los Recursos y el dinero que transfiere 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 tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil;

  ii. Todos los activos que 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, obras 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 Arquitecto Cbr. Carlos Javier Montenegro. Adicionalmente, se considerarán aportes las obras ejecutadas en el terreno tales como relleno, obras complementarias de acceso, edificaciones en áreas comunes, entre otros, mismas que constan inmersas dentro del lote de terreno aportado al presente Fideicomiso; y,

  iv. Registrar los anticipos otorgados por los Promitentes Compradores según hayan sido entregados al promotor previo a la instrumentación del presente Fideicomiso de conformidad al detalle de Promitentes Compradores entregado por el Constituyente, el cual consta como anexo a la presente escritura.

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

- 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 las 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 mantenga dichas inversiones deberá ser de A;

- Suscribir con las personas que sean designadas por la Junta 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;

(Véase página siguiente)

- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, se deberá:

    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.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado 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, recueros que podrán ser devueltos al correspondiente Promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de la etapa a la que correspondan, 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 o de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo del Proyecto o la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en numerales precedentes;

- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; 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 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 materiales del Proyecto o de sus etapas; 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;

iv. El pago de los honorarios de la Fiduciaria;

v. El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de los créditos. Así mismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financiera al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor;

vi. Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, o de sus respectivas etapas, 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 o de cualquiera de sus etapas o fases, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido la 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 crédito;

b. Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de cualquier de sus etapas; si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyentes por los antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos, 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 o de la etapa respectiva, cuando se haya certificado el Punto de Equilibrio; y,

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 o de cualquier de sus etapas o fases; 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. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto o de sus etapas, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del Proyecto o de las etapas respectivas; 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 antes mencionados, 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 Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta 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 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 o de cualquiera de sus etapas, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento:

  i. En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto Inmobiliario o de alguna de sus etapas, 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 a 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. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, 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;

     b. Restituir a los Promitentes Compradores el dinero o bines equivalentes, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en uno de los puntos de las presentes instrucciones. En caso 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 la etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio; y,

     c. Restituir el inmueble al Constituyente Propietario o del (de los) Cesionarios (s) de sus derechos como beneficiario. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente

Propietario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar;

ii. En caso de que la Junta del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto o de cualquiera de sus etapas, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondiente a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente lo 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 de 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) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes y/o del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción;

- Celebrar con los 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 inmueble, 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 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 Constructor asumirá la obligación de responder frente al Fideicomiso, los 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 tres (3) del Código Civil;

- Transferir a título de Fideicomiso, a favor del Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que estos 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;

(Véase página siguiente)

ii. Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con 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 Beneficiario, 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 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 entrega de beneficios, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que 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 Beneficiario; 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 Beneficiario, 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, mantenimiento 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 fijados 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 individualizados 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. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción de las 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 de constitución;

- 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; y,

- Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado por el Constituyente en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de éste o del Fideicomiso.

La administración 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 POLITICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes: i) NIC 1 – Clasificación de pasivos corrientes y no corrientes (1 de enero del 2022); ii) NIIF 3 – Definición un negocio (1 de enero del 2020); iii) NIC 1 y NIC 8 – definición de materialidad (1 de enero del 2020); iv) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 – Proporcionar certidumbre por los efectos potenciales causados por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancarias IBOR (1 de enero del 2020); v) Marco Conceptual – Incluye

mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); y vi) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

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 comprende 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 mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

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

Representados por 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.

(Véase página siguiente)

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales 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.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Las cuentas por cobrar Clientes son por venta de inmuebles las cuales se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, equivalente al costo amortizado si dichas operaciones no son superiores a 12 meses.

Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.5.3 Deterioro de activos financieros

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

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

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

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Inventarios en construcción

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

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

2.7 Comisiones por venta de inmuebles

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

2.8 Propiedades de inversión

El Terreno será utilizado para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y es registrado al costo histórico. El costo incluye al aporte por parte del Constituyente. Los desembolsos posteriores a la compra sólo serán capitalizados cuando es probable que den beneficios económicos futuros asociados a la inversión y fluyan hacia el Fideicomiso. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Transferencias de acuerdo a NIC 40

Al 31 de diciembre del 2018, en virtud de la reforma integral del Fideicomiso (Nota 1.2), el Macrolote registrado como parte de propiedades y equipos es reclasificado a propiedades de inversión, dado que el Fideicomiso restituirá al Constituyente los terrenos desgravados de la hipoteca que mantiene a favor del Banco del Pacífico S.A.

Al 31 de diciembre del 2019, en virtud de la reforma integral del Fideicomiso (Nota 1.2), el Macrolote registrado como propiedad de inversión es reclasificado a inventario en construcción.

2.9 Anticipo 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.

2.10 Impuesto a la renta

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

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.

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

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

(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.

2.11 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.

2.12 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 realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), 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.

(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)

Bancos

El Fideicomiso presenta saldos en Banco Pacifico, cuya institución presenta calificación de riesgo triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

Clientes

El Fideicomiso presenta politicas de crédito en base a cada negociación, evaluando a los clientes con respecto a su record crediticio y su capacidad financiera.

(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 el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

(Véase página siguiente)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2019	2018
Activo financiero al costo amortizado		
Efectivo (Nota 6)	44.916	985.865
Cuentas por cobrar clientes (Nota 7)	587.512	587.512
Total activo financiero	632.428	1.573.377
Pasivo financiero al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 11), total pasivo financiero al costo amortizado	643.509	-

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

6. EFECTIVO

Composición	2019	2018
Banco	44.916	985.865

Corresponde a depósitos a la vista en el Banco del Pacifico S.A., de libre disposición.

7. CUENTAS POR COBRAR

(Véase página siguiente)

	2019	2018
Constituyente		
Vigerano S.A.	2.283.471	-
Clientes por venta de inmuebles		
Edifinco	201.028	201.028
Benedicto Alvarez Firmat	83.964	83.964
Raul Gerardo Ortega Granizo	72.336	72.336
Maria Lorena Paladines Hurtado	70.000	70.000
Gabriela Avila Paez	60.174	60.174
Luis Eduardo Briones Luna	53.000	53.000
Cabezas Torres Xavier Fernando	23.968	23.968
Gonzalez Salvador Carlos Jose	23.042	23.042
	587.512	587.512
	2.870.983	587.512

Con respecto a la cuenta por cobrar al Constituyente, corresponde a:

i) El Fideicomiso antes de su reforma constitutiva (Ver Nota 1.2) tenía como objeto la Administración de Flujos, por lo cual, US$600.000 fueron entregados a Vigerano S.A. por los valores recibidos de los Promitentes Compradores cuando el Constituyente alcanzó su punto de equilibrio; y,

ii) El Fideicomiso antes de su reforma constitutiva (Ver Nota 1.2) tenía como objeto la Administración de Flujos, por lo tanto, US$1.683.471 se concibieron como entrega de valores por los recursos captados de los Promitentes Compradores, sin embargo, por instrucción del Constituyente el Fideicomiso canceló por cuenta de Vigerano S.A. cuotas de un préstamo entre el Banco del Pacifico y el Constituyente. Con la última reforma al contrato constitutivo estos valores ahora serán considerados como restituciones patrimoniales en el periodo 2020.

Con respecto a la cuenta por cobrar Clientes, de igual forma, El Fideicomiso antes de su reforma constitutiva (Ver Nota 1.2) tenía como objeto la Administración de Flujos, por lo tanto, US$587.512 los recibió directamente el Constituyente. Con la última reforma al contrato constitutivo estos valores ahora serán considerados como restituciones patrimoniales en el periodo 2020.

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCION

(Véase página siguiente)

Composición	2019
Torre Baro Construccion (Condominio Y Torre) - Cd0 (a)	3.990.649
Terreno (b)	1.799.509
Torre Baro Urbanizacion - U002 (a)	818.825
Torre Baro Indirectos - I002 (a)	215.939
Interes implícito (c)	214.013
Impuestos, tasas y permisos	68.883
Torre Baro Construccion (Villas) - Cv002 (a)	40.421
Honorarios	2.007
	7.150.246

(a) El 24 de septiembre del 2019, el Constituyente Vigerano S.A. realizó la cesión de activos y pasivos inherentes al proyecto inmobiliario Torre Baró.

(b) Inicialmente, correspondía al terreno aportado por el Constituyente en su Constitución, el cual contaba con 36.523 metros cuadrados, y está ubicado en la manzana 870 de la Urbanización Terranostra, en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, y el cual ha sido dividido en lotes para el proyecto inmobiliario Torre Baró.

El bien se mantiene hipotecado a favor del Banco del Pacifico S.A.

(c) Corresponde a los intereses contables generados por los anticipos de clientes o promitentes compradores de acuerdo con NIIF 15.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018, correspondía al terreno aportado por el Constituyente y luego dividido en lotes para el proyecto inmobiliario Torre Baró, y bajo el esquema de Fideicomiso de Administración estos eran enviados a resultados en función de cada escritura de compraventa entre Vigerano S.A., El Fideicomiso y el Promitente Comprador.

El 4 de julio del 2019, se modificó el objeto del Fideicomiso de Administración de flujos a Fideicomiso inmobiliario por lo que el terreno se traslado a inventario en construcción.

10. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

Corresponden a comisiones facturadas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por un valor de US$ 427.072, 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

A diciembre 31 del 2019, corresponde a cuentas por pagar proveedores por US$643.509, y de las cuales se incluye principalmente US$642.344 por cancelar a Vigerano S.A.

12. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario por US$7.373.593 (2018: US$704.562), en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes, e incluye el efecto del costo del dinero en el tiempo de acuerdo con NIIF 15, el cual es registrado contra los costos de construcción. Cabe mencionar, que posterior a la reforma del Fideicomiso de administración a inmobiliario, se elaboró un acuerdo de mutuo para la cesión de activos y pasivos entre Vigerano S.A. y el Fideicomiso, por lo tanto, Vigerano S.A. cedió sus promesas de compraventa del proyecto Torre Baró firmadas previamente al acuerdo, al Fideicomiso.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

Composición	2019
Impuesto diferido (i)	42.269

(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	192.134
Tasa impositiva	22%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	42.269
Saldo activo por impuesto diferido al 1 de enero del	-
Ingreso por impuestos diferidos	42.269

(c) Reformas tributarias

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

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja 3 puntos % de tarifa general impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportador habitual que mantengan o incrementen empleo.

- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

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

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

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:

(Véase página siguiente)

- 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 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.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

(Véase página siguiente)

	Gastos de venta	Gastos Administrativos	
Composición	2019	2019	2018
Comercialización	119.348	-	-
Promoción y publicidad	48.991	-	-
Servicio terceros	-	13.736	12.027
Honorarios administración fiduciaria	-	3.931	1.097
Impuestos, tasas y permisos	-	3.526	3.586
Suministros	-	2.510	16
Otros costos	-	719	178
	168.339	24.422	16.904

15. CONTRATOS

Compañía Vigerano S.A.

El 25 de septiembre del 2019 se firmó el contrato de construcción por un valor de US$2.732.800; los cuales son pagaderos de la siguiente manera: por concepto de reembolso de gastos US$2.648.746 pagaderos mediante facturas de reembolso de gastos aprobados por el Fiscalizador y Gerencia de Proyectos, US$84.054 incluido IVA, pagadero de forma mensual contra presentación de factura con la aprobación del Fiscalizador y Gerencia de Proyecto.

El 25 de septiembre del 2019 se firmó el contrato de Gerente de Proyecto por el cual se pagará un honorario de US$229.452 incluido IVA, los cuales serán pagados durante 24 meses durante la construcción del proyecto.

Compañía Etinar S.A.

El 25 de septiembre del 2019 se firmó el contrato correspondiente a comercialización, se pagará el 2% del valor de las promesas de compraventa ejecutadas, cuya forma de pago se efectuará contra la liquidación mensual de las promesas de compraventa cerradas con corte al 25 de cada mes.

Juan Alfredo Ribas Vera

E julio 12 del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, se pagará US$600 más IVA mensualmente.

16. 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 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; 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 Vigerano

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Vigerano