FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020

FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2020

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- 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 Savona
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, 27 de mayo del 2021

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, 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 SAVONA** al 31 de diciembre de 2020, así como sus 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 SAVONA**, 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.

Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de flujos provenientes de las promesas de compraventa para iniciar la ejecución del proyecto inmobiliario, para lo cual en el contrato de constitución del Fideicomiso se establecieron instrucciones que la Fiduciaria deberá cumplir con el objetivo de desarrollar las actividades para lo cual ha sido creado. Por lo que realizamos como procedimiento de auditoría 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 y validaciones de saldos.

Dr. Emilio Romero y Av. Benjamin Carrión | Edificio City Office Piso 1 Oficina 102
04-2959544 | 04-2959370 | 0984485667 - Casilla: 09-03-30171

Otros asuntos

5. Debido a que el objeto del Fideicomiso es administrar el dinero de Promitentes Compradores, no genera ingresos y gastos, por tanto, no prepara el estado de resultado integral.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

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

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 SAVONA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 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 SAVONA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2020
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	6	133.304
Cuentas por cobrar	7	36
Total activo corriente, y total activos		**133.340**
Pasivo		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar	8	132.340
Patrimonio		1.000
Total pasivo y patrimonio		**133.340**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Savona

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Savona

FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Aporte Constituyente
Aporte Constituyente	1.000
Saldo al 31 de diciembre del 2020	**1.000**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Savona

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Savona

FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2020
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar		(36)
Cuentas por pagar		132.340
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		132.304
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aporte de constituyentes		1.000
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		1.000
Aumento neto de efectivo		133.304
Efectivo, al comienzo del año		-
Efectivo, al final del año	**6**	**133.304**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Savona

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Savona

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL SAVONA** es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y fue constituido mediante escritura pública de fecha 14 de septiembre del 2020 con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo que permita al Fideicomiso por la interpuesta persona de la Fiduciaria y como tal Representante legal, la administración de los bienes consistentes en dineros y/o títulos valores a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que aporten en el futuro ya sea por parte de la Constituyente Inicial y/o por parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la ley y las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondiente a la primera y segunda etapa que se denominaran "Savona Etapa 1" y "Savona Etapa 2" del proyecto inmobiliario "Urbanización Savona", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la compañía Prosavona S.A..

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 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:

- Recibir instrucciones por escrito de "La Constituyente Inicial" o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. "La Fiduciaria", deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta "La Constituyente Inicial".

- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de la Constituyente Inicial", y de "Los Constituyentes Adherentes", e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.

- Recibir de "La Constituyente Inicial", la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la Compañía Prosavona S.A., ha declarado el Punto de Equilibrio de acuerdo a la Etapa correspondiente del "Proyecto Inmobiliario" de conformidad con lo establecido en la cláusula tres punto dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a "La Fiduciaria", que se ha cumplido con el "Punto de Equilibrio", los aportes entregados por "Los Constituyentes Adherentes", no podrán ser transferidos a "La Constituyente Inicial" para el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario" y deberán mantenerse invertidos en certificados de depósito a plazo en la institución financiera que el Constituyente Inicial instruya a la Fiduciaria y al plazo inicial y plazos de renovación que el Constituyente Inicial instruya. Los parámetros para la conformación del "Punto de Equilibrio", serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la Compañía Prosavona S.A., quien

exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a "La Fiduciaria".

- De producirse el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto inmobiliario "Savona Etapa 1" y "Savona Etapa 2", respectivamente, de la urbanización Savona, la Fiduciaria en calidad de representante legal del "Fideicomiso Mercantil Savona ", deberá transferir a Prosavona S.A. total o parcialmente los valores que haya recibido como aporte por parte de "Los Constituyentes Adherentes", y sus rendimientos, si los hubiere; al Constituyente Inicial, beneficiaria inicial del fideicomiso.

- De declararse el punto de equilibrio de la etapa correspondiente, el Constituyente Inicial tendrá la facultad de (i) solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más sus rendimientos, en caso de que existan o (ii) solicitar que el Fideicomiso efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas "del Proyecto Inmobiliario Savona Etapa I Y Savona Etapa 2, respectivamente. Para lo cual la Fiduciaria podrá solicitar la documentación de soporte que considere correspondiente, tales como, contratos comerciales, política de conozca su cliente, copia de facturas, autorizaciones del Fiscalizador y/o Gerente de Proyecto, entre otros.

- De no producirse la declaratoria del punto de equilibrio de la etapa correspondiente al proyecto Inmobiliario "Savona Etapa 1" y "Savona Etapa 2" de la Urbanización Savona, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, "La Fiduciaria", irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de "Los Constituyentes Adherentes", con motivo de las escrituras públicas de Promesas de Compraventa de "Las Unidades Inmobiliarias", suscritas entre "Los Promitentes Compradores" y "La Promitente Vendedora", excluyendo valores correspondientes a costos o gastos notariales y sin ningún tipo de responsabilidad, multa, recargo, interés o indemnización a favor de "Los Promitentes Compradores", por parte de "El Fideicomiso", o de "La Fiduciaria". Los rendimientos de los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso de que existan, serían entregados a la Beneficiaria Inicial.

- Contratar a nombre y en representación del "Fideicomiso", con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de "La Beneficiaria Inicial" a "La Auditora Externa" del "Fideicomiso Mercantil Savona". Los honorarios, obligaciones y funciones de "La Auditoría Externa", serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el "Fideicomiso".

- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con "Los Constituyentes Adherentes" y/o "Los Beneficiarios Económicos", con motivo de la celebración de las escrituras públicas de Promesas de Compraventas de "Las Unidades Inmobiliarias" que suscribirán "Los Promitentes Compradores" con "La Promitente Vendedora".

- Recibir mediante aporte a título de Fideicomiso Mercantil, "Bienes" consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de "La Constituyente Inicial" y/o de "Los Constituyentes Adherentes".

(Continúa)

- Registrar contablemente, los Bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los "Bienes" transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.

- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de esta en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se requiere dicha rendición de cuentas.

- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.

- Informe de Gestión: Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, dentro de los primeros quince días de cada mes, un informe de gestión Fiduciaria respecto al registro contable de los bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2020.

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 2020 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.

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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- NIC 1 y 8: Nueva definición de materialidad; ii) NIIF 3: Nueva definición de negocio; iii) NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de la tasa de interés de referencia; iv) Marco conceptual: revisado para la información financiera; y, v) NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19.

El Fideicomiso ha evaluado que las enmiendas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

- i) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso (1 de enero del 2022); ii) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos (1 de enero del 2022); iii) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21 (1 de enero del 2022); iv) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros (1 de enero del 2022); v) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información (1 de enero del 2022); vi) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz (1 de enero del 2022); y, vii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que

emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación (1 de enero del 2023).

La Administración 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 o pasivos financieros, excepto el efectivo (Ver Nota 5).

2.6 Impuesto a la renta

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

2.7 Patrimonio del Fideicomiso en Administración

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.

(Continúa)

Las cuentas por pagar a Promitentes Compradores (Constituyentes Adherentes) no se clasifican en Patrimonio, por cuanto su esencia económica es recibir recursos (dinerario) para ser entregados al Constituyente Inicial.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarán sus estados financieros.

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 2020, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	2020 Corriente
Activos financieros al costo amortizado	
Efectivo (Nota 6), y total activos financieros	133.304

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).

El Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición	2020
Efectivo	133.304

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Internacional.

7. CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a los gastos administrativos incurridos durando el año 2020 por US$36 (presentados de forma interna en un estado de resultados), los mismos que deben ser asumidos por el Constituyente, por lo tanto, en los estados financieros y sus notas se procede a reclasificar dichos gastos como cuentas por cobrar al Constituyente Inicial, debido a que el Fideicomiso no genera actividad comercial sino únicamente la Administración de Flujos de efectivo por el objeto del Fideicomiso (Ver Nota 1).

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición	2020
Promitentes Compradores	132.340

Corresponde a las recaudaciones a Promitentes Compradores (Constituyentes Adherentes) por reservas y cuotas sobre el proyecto definido en la Nota 1.

9. SITUACIÓN FISCAL, IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Conciliación tributaria

El Fideicomiso no presenta ingresos y gastos, porque su objeto es de flujos y no de operación económica, por lo cual, no se ha determinado impuesto a la renta.

(b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera

que lo realiza el resto de las sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

(c) Reformas Tributarias

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio: iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; y, xii) Entre otras.

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal": El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales: i) Remisión de intereses y multas en materia tributaria e IESS; ii) Exoneración de impuesto a la renta por nuevas inversiones productivas; iii) Impuesto a la renta único a la enajenación de derechos representativos de capital; iv) Deducción 100% de gasto publicidad para exportadores habituales y turismo receptivo; v) Eliminación de tercera cuota del anticipo impuesto a la renta y crédito tributario por el exceso; vi) Inclusión de productos y servicios con tarifa 0% de IVA; vii) Crédito tributario del IVA será utilizado hasta dentro de 5 años; viii) Devolución IVA en construcción de viviendas de interés social; ix) Eliminación del impuesto 2 por mil en el cantón de Guayaquil; x) La tarifa del 25% también aplicará cuando el Accionista este en paraíso fiscal; y, xi) otras.

La Administración del Fideicomiso ha determinado que, en base a la naturaleza del Fideicomiso, no existen efectos por las reformas antes descritas.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 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
Savona

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Savona