

**FIDEICOMISO MERCANTIL  
SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2020**

**FIDEICOMISO MERCANTIL  
SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2020**

**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 Solemare (En liquidación)
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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, 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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables determinadas en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos.

### 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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de auditoría

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

### Reconocimiento de los costos de construcción

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

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 27 de mayo del 2021

### **Énfasis**

5. Tal como se describe en las Notas 1.3 y 9 de los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso inició su proceso de liquidación, y en marzo del 2021 concluyó su cierre.

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

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las bases contables determinadas en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos, 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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**, 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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**.

### **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.

(Continúa)

Al Representante Legal de:

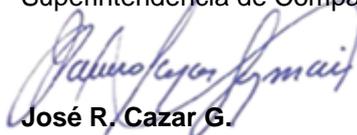
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de mayo del 2021

- 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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)** 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 **FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el periodo comprendido entre el 1 de enero al 5 de octubre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, 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 SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo	3	3.891
Cuentas por cobrar	4	15.343
<b>Total activos corrientes</b>		<b>19.234</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Inventarios en construcción	5	3.208.758
<b>Total activos</b>		<b>3.227.992</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar	6	16.538
Impuestos por pagar		67
<b>Total pasivos corrientes, y total pasivos</b>		<b>16.605</b>
Patrimonio		3.211.387
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>3.227.992</b>

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Solemare  
(En liquidación)

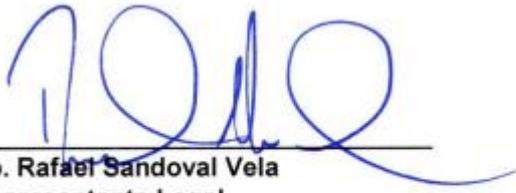
Ec. Karina Ampuero Avila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Solemare  
(En liquidación)

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

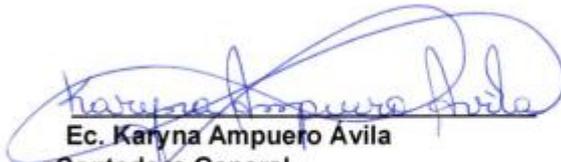
---

	<u>Notas</u>	<u>2020</u>
Gastos administrativos	8	(12.046)
Otros ingresos		2.799
<b>Pérdida antes del impuesto a las ganancias</b>		<b>(9.247)</b>
Impuesto a las ganancias	7	(6.586)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(15.833)</b>

---



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Solemare  
(En liquidación)



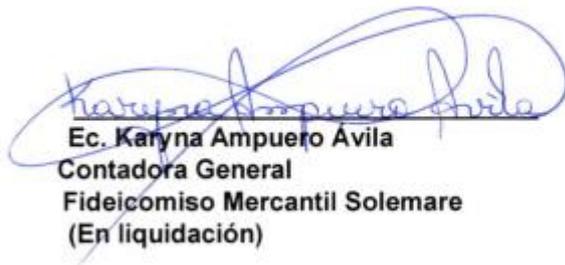
Ec. Karlyna Ampuero Avila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Solemare  
(En liquidación)

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

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos a enero 1, 2020</b>	<b>3.224.446</b>	<b>(23.961)</b>	<b>3.200.485</b>
Aporte de Constituyentes, en efectivo	26.735	-	26.735
Resultado integral del año	-	(15.833)	(15.833)
<b>Saldos a diciembre 31, 2020</b>	<b>3.251.181</b>	<b>(39.794)</b>	<b>3.211.387</b>



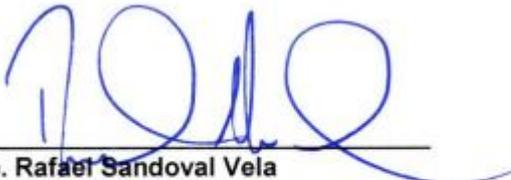
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Solemare**  
**(En liquidación)**



**Ec. Karyna Ampuero Avila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Solemare**  
**(En liquidación)**

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

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>		
Resultado integral del año		(15.833)
<b>Partidas que no comprenden efectivo:</b>		
Impuesto a las ganancias		6.586
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>		
Cuentas por cobrar		-
Inventario en construcción		(21.133)
Cuentas por pagar		(129.357)
Impuestos por pagar		12
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<b>(159.725)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>		
Aporte de Constituyentes		26.735
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>		<b>26.735</b>
Disminución neto en efectivo		(132.990)
Efectivo, al comienzo del año		136.881
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>3</b>	<b>3.891</b>

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal  
Fideicomiso Mercantil Solemare  
(En liquidación)

  
Ec. Karina Ampuero Avila  
Contadora General  
Fideicomiso Mercantil Solemare  
(En liquidación)

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE** fue constituido el 05 de diciembre del 2018 inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2019.G.13.002554, siendo sus Constituyentes Pradconstru S.A., Construfomento S.A., Wilson Stalyn Molina Ramos y María Fernanda Guicalpi Armendariz,

El Fideicomiso tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, del de los Beneficiarios, de la Fiduciaria o de terceros, con el fin que se desarrolle el proyecto inmobiliario Solemare.

**1.2 Proyecto inmobiliario**

El proyecto consiste en la construcción de Solemare ubicado, el mismo que departamentos con sus respectivos parqueos; así como, unidades habitacionales unifamiliares, que serán desarrolladas por etapas sobre el inmueble.

**1.3 Liquidación del Fideicomiso**

Mediante Acta de Junta de Fideicomiso de fecha 17 de julio del 2020, se resuelve aprobar el inicio de la liquidación del negocio por cuanto ha surgido nuevas ventas y los clientes han procedido a desistir (efectos por la Pandemia COVID-19) de la compra de los departamentos y villas y por lo cual no se podrá cumplir con el punto de equilibrio (Ver Nota 9, sobre Evento Subsecuentes).

**1.4 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.

**1.5 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:
  - i) Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre 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 se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte de los Constituyentes.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- iii) El inmueble descrito en el numeral cinco dos de la cláusula quinta del presente contrato. el inmueble será registrado contablemente conforme al avalúo comercial que será entregado por los Constituyentes a la Fiduciaria.
- 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 Financieras Públicas y/o privadas que sean determinadas por el Comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. la calificación mínima de las Entidades Financieras Públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de a+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, casas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, / serán instruidos por el Comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. la calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de a+, salvo que existe el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.
- Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité del Fideicomiso; los contratos de comercialización, construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el Comité del Fideicomiso.
- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o compradores designados por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité 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.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compra venta; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compra venta, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que hayan fijado el Comité del Fideicomiso.
- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa a la que correspondan; 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 de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral ocho. tres (8.3) de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios: conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos 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 el Comité 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 créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del Comité del Fideicomiso.
  - vi) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:
    - a) Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos.

- b) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, si el Comité 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 constituyente promotor y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio.
  - c) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el constituyente promotor, 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 de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios que se pueda terminar y concluir la construcción de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.
- Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho. nuevo seis (8.9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.
  - Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos 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 del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el Comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del constituyente promotor; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité 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 de 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, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. en caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.
  - c) restituir la parte proporcional del inmueble al constituyente aportante o del (de los) cesionario (s) de sus derechos como constituyente aportante; de conformidad al contrato de cesión de derechos que se haya celebrado, siempre que éste no esté sujeto a una condición resolutoria que haya acaecido. los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. en caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la restitución de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.
  - d) En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y Comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el constituyente promotor, sino también los que hayan

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

sido entregados por los Promitentes Compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del Comité el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) acta recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que 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; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. en dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los Promitentes Compradores, 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 del código civil. ocho.
- Restituir o transferir a título de Fideicomiso mercantil, a favor de los Constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que corresponda a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya a culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios a los beneficiarios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto; siempre y cuando:
  - a) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto;
  - b) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y,
  - c) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, de manera que podrá afectar no solo los aportes efectivamente realizados por los Constituyentes, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité del Fideicomiso, siempre y cuando: existan provisionados g dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y /0 compradores o terceros. esta decisión del Comité deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

- d) Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité 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.
- Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraen créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el Comité del Fideicomiso.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
  - Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
  - Realizar el fraccionamiento del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el Comité del Fideicomiso.
  - Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el Comité del Fideicomiso, se podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como Fideicomisos mercantiles. en el caso de éstos últimos negocios fiduciarios, se podrán utilizar como medio para llevar a cabo procesos de

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

titularización de activos que tengan como fuente de derechos y de pagos este Fideicomiso mercantil, según resuelva el Comité del Fideicomiso.

Durante el año 2020, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en base a una entidad en liquidación aplicables al 31 de diciembre del 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 sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

### **2.2 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.

### **2.3 Efectivo**

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

### **2.4 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, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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.

## **2.5 Anticipos de clientes**

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.6 Impuesto a la renta**

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **2.7 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**2.8 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se debe realizar el pago de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

**3. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>
Bancos	<u>136.881</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco de la Producción S.A. Produbanco.

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Corresponde al anticipo entregado a Pradconstru S.A. por US\$15.343 por concepto de construcción de proyecto inmobiliario.

**5. INVENTARIO EN CONSTRUCCION**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>
Terreno (a)	3.100.571
Construcción	69.715
Honorarios profesionales	26.150
Impuestos, tasas y permiso	11.504
Otros costos	818
	<u>3.208.758</u>

(a) Los bienes fueron aportados por los Constituyentes Aportantes (Wilson Stalyn Molina Ramos y María Fernanda Guicalpi Armendáriz) al momento de su Constitución: i) con 36.699 metros cuadrados, ubicado en el kilómetro 4 margen derecho de la vía Playas-Posorja, con el número 02B y 04/1 unificados en la manzana 51, por US\$2.128.490; y, ii) con 17.674 metros cuadrados, ubicado en el kilómetro 4 margen derecho de la vía Playas-Posorja, con el número 02A en la manzana 55, por US\$972.081. Los bienes fueron valorados mediante avalúo pericial.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>
Proveedores	<u>16.538</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**7. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2020</u>
Ingreso por impuesto diferido	<u>6.586</u>

A continuación, un detalle de la determinación del ingreso por impuesto diferido:

	<u>2020</u>
Pérdida tributaria	-
Tasa impositiva	<u>22%</u>
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	-
Saldo activo por impuesto diferido al 1 de enero del	<u>6.586</u>
Ingreso por impuestos diferido	<u>(6.586)</u>

A continuación, un detalle de la conciliación tributaria:

	<u>2020</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(9.247)
Más: Gastos no deducibles	-
Pérdida sujeta a amortización	<u>(9.247)</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>

**8. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	<u>2020</u>
Honorarios profesionales	8.575
Impuestos, tasas y permisos	3.458
Otros	13
	<u>12.046</u>

**9. EVENTOS SUBSECUENTES**

Escritura de liquidación

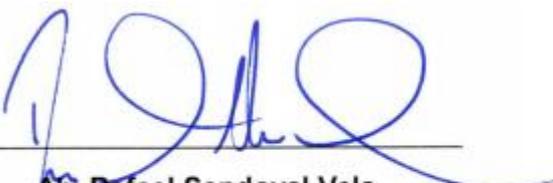
Mediante escritura de restitución Fiduciaria, y Acta de Terminación del Fideicomiso de fecha 26 de marzo del 2021 se procedió a cancelar el negocio fiduciario.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL SOLEMARE (EN LIQUIDACIÓN)**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

A excepto de los antes mencionado, 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**  
**Solemare (En liquidación)**



**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Solemare (En liquidación)**