

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019**

## **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2020 Y 2019**

#### **CONTENIDO:**

##### **ESTADOS FINANCIEROS**

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

#### **Abreviaturas usadas:**

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| US\$           | - | Dólar estadounidense                              |
| NIIF           | - | Normas Internacionales de Información Financiera  |
| NIC            | - | Normas Internacionales de Contabilidad            |
| Fideicomiso    | - | Fideicomiso Mercantil Portonovo                   |
| 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 PORTONOVO**, 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 PORTONOVO** al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**, 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.

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 la Nota 1.4 de los estados financieros adjuntos, la pandemia COVID-19 ha generado afectaciones tanto en lo social como en lo económico, en el Ecuador y a nivel internacional, sin embargo, el Fideicomiso no presenta afectaciones importantes pero de igual manera ha generado planes de acción para hacer frente a dicha situación, por lo tanto, las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha depende de que dichos planes se materialicen y que sus Constituyentes continúen proporcionando apoyo operativo y de otra naturaleza que se necesite para este propósito.

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

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

### **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 influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- 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.

Al Representante Legal de:

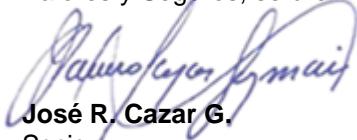
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

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 PORTONOVO** 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 PORTONOVO** 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 PORTONOVO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

|  | <u>Notas</u> | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|--|--------------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                                       |              |                  |                  |
| <b>Activo corriente</b>                              |              |                  |                  |
| Efectivo   | 6            | 132.006          | 31.072           |
| Inversiones a costo amortizado                       | 7            | -                | 100.000          |
| Cuentas por cobrar                                   | 8            | 2.196.035        | 246.261          |
| Impuesto por cobrar                                  |              | 165              | 88               |
| <b>Activos corrientes</b>                            |              | <b>2.328.206</b> | <b>377.421</b>   |
| <b>Activo no corriente</b>                           |              |                  |                  |
| Inventarios en construcción                          | 9            | 6.551.096        | 4.210.687        |
| Comisiones en ventas                                 | 10           | 185.239          | 165.392          |
| Activo por impuesto diferido                         | 13           | 1.696            | 1.448            |
| <b>Total activos no corrientes</b>                   |              | <b>6.738.031</b> | <b>4.377.527</b> |
| <b>Total activos</b>                                 |              | <b>9.066.237</b> | <b>4.754.948</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                          |              |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes</b>                            |              |                  |                  |
| Cuentas por pagar                                    | 11           | 2.354.224        | 423.173          |
| Impuestos por pagar                                  |              | 26.148           | 98               |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                      |              | <b>2.380.372</b> | <b>423.271</b>   |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                         |              |                  |                  |
| Obligación financiera, y total pasivos no corrientes | 12           | 3.500.000        | 1.500.000        |
| <b>Total pasivos</b>                                 |              | <b>5.880.372</b> | <b>1.923.271</b> |
| Patrimonio   |              | 3.185.865        | 2.831.677        |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>                    |              | <b>9.066.237</b> | <b>4.754.948</b> |

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

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

|   | <u>Notas</u> | <u>2020</u>    | <u>2019</u>  |
|---|--------------|----------------|--------------|
| Gastos administrativos                            | 15           | (9.536)        | (4.135)      |
| Otros ingresos                                    | 14           | 3.628          | 6.835        |
| <b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b> |              | <b>(5.908)</b> | <b>2.700</b> |
| Impuesto a las ganancias                          | 13           | 248            | 161          |
| <b>Resultado integral del año</b>                 |              | <b>(5.660)</b> | <b>2.861</b> |

  
 = \_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Portonovo**

  
 \_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Portonovo**

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
 (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, 2019</b>      | <b>2.663.050</b>          | <b>(3.859)</b>               | <b>2.659.191</b> |
| Aportes Constituyentes             | 169.625                   | -                            | 169.625          |
| Resultado integral del año         | -                         | 2.861                        | 2.861            |
| <b>Saldos a diciembre 31, 2019</b> | <b>2.832.675</b>          | <b>(998)</b>                 | <b>2.831.677</b> |
| Aportes Constituyentes             | 359.848                   | -                            | 359.848          |
| Resultado integral del año         | -                         | (5.660)                      | (5.660)          |
| <b>Saldos a diciembre 31, 2020</b> | <b>3.192.523</b>          | <b>(6.658)</b>               | <b>3.185.865</b> |



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



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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

|  | <u>Notas</u> | <u>2020</u>        | <u>2019</u>      |
|--|--------------|--------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>         |              |                    |                  |
| Resultado integral del año                                     |              | (5.660)            | 2.861            |
| <b>Cambios netos en activos y pasivos</b>                      |              |                    |                  |
| Cuentas por cobrar   |              | (1.950.022)        | 1.253.938        |
| Impuesto por cobrar  |              | (77)               | (88)             |
| Inventario en construcción                                     |              | (2.340.409)        | (1.536.375)      |
| Comisiones en ventas   |              | (19.847)           | (165.392)        |
| Impuestos por pagar  |              | 26.050             | 84               |
| Cuentas por pagar  |              | 1.931.051          | 282.931          |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>     |              | <b>(2.358.914)</b> | <b>(162.041)</b> |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>        |              |                    |                  |
| Inversiones a costo amortizado                                 | 7            | -                  | 100.000          |
| <b>Efectivo neto provisto en actividades de inversión</b>      |              | <b>-</b>           | <b>100.000</b>   |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>   |              |                    |                  |
| Aporte constituyentes  |              | 359.848            | 169.625          |
| Obligaciones financieras                                       |              | 2.000.000          | -                |
| <b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b> |              | <b>2.359.848</b>   | <b>169.625</b>   |
| Aumento neto en efectivo                                       |              | 934                | 107.584          |
| Efectivo, al comienzo del año                                  |              | 131.072            | 23.488           |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>    | <b>6</b>     | <b>132.006</b>     | <b>131.072</b>   |

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

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO** fue constituido el 18 de mayo del 2017 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores de acuerdo con la resolución SCVS-INMV-DNNF-2018-005 el 2 de febrero del 2018. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Luigi Arturo Aliatis Guidotti y Etinar S.A.

El 18 de mayo del 2017 mediante escritura pública el Constituyente Luigi Arturo Aliatis Guidotti realizó la cesión de derechos a Etinar S.A. por US\$1.150.316, la cual estará sujeta al cumplimiento de los pagos acordado por concepto de precio.

**1.2 Reformas**

El 8 de junio del 2017 mediante escritura pública se procedió a reformar el objeto del Fideicomiso, de un Fideicomiso de Administración a uno Inmobiliario.

**1.3 Punto de equilibrio**

Mediante Junta del Fideicomiso de fecha 13 de mayo del 2019, se aprueba primera prorroga para declarar punto de equilibrio, con vencimiento 8 de junio del 2021.

**1.4 Situación del país**

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, y muy probablemente todo el año 2021 continúen rebrotes del virus que comprometan de manera importante el desarrollo de las operaciones de las compañías. El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una recesión global, entre otros. Desde mayo del 2020 se han reiniciado las actividades de forma controlada bajo la supervisión del "Comité de Operaciones de Emergencia Nacional - COE" organismo del "Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias". En nuestro país se prevé que este impacto negativo en la economía continúe. En este contexto la Administración del Fideicomiso, tal como se describe en el párrafo siguiente, expone las medidas tomadas para enfrentar el panorama económico actual y la situación financiera del Fideicomiso:

*Situación financiera a causa del COVID-19*

Estas situaciones no han generado pérdidas significativas al proyecto, por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez, rentabilidad y de mercado, sin embargo, la Administración del Fideicomiso de igual forma está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo ante las adversidades de la pandemia COVID-19:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos; y,

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores que permita identificar riesgos para el Fideicomiso.

### **1.5 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.

### **1.6 Instrucciones Fiduciarias**

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

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Fiduciaria en su calidad de representante legal deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como de prioridad del Fideicomiso
  - a) 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.
  - b) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte de Los Constituyentes.
  - c) El Inmueble descrito en el numeral Cinco. Dos de la Cláusula Quinta del presente contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial realizado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorro o cualquier otro instrumento 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 Los Constituyentes, 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 Acreedor.
- 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 exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Acreedor.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- 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 aprobadas 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 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, en valor proveniente de la negociación; y, (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrado o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización de 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 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 Fase a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de las 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 Fase correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores, no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Fase 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 y el Acreedor.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a los siguientes desembolsos:
  - a) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- b) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus Fases; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité del Fideicomiso y el Acreedor.
- c) 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.
- d) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
- e) El pago a la realización de las provisiones necesarias para el pago de los Créditos, conforme a las instrucciones recibidas del Acreedor. Asimismo, el pago o la realización de provisiones necesarias para el pago de otros créditos que hayan sido otorgados por otras entidades financieras al Fideicomiso, previa autorización del Acreedor.
- f) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, y de sus respectivas Fases; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: (i) Se podrá realizar los Egresos Pre operativos y los egresos que correspondan a las Obras Preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase 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 los Créditos. (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, antes de cumplimiento del Punto de Equilibrio de la Fase correspondiente del Proyecto; si el Comité Del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente Promotor y/o los provenientes de Crédito. 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 Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su Punto de Equilibrio. (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las Obras de Construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de la Fase 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 que se haya declarado el cumplimiento del Punto de Equilibrio, Los Constituyentes deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la Fase correspondiente del Proyecto Inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el Proyecto.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral Ocho. Nueve. Seis (8. 9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y del Fiscalizador conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte de Comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del Gerente de 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.
- Verificar a través de informes presentados por Gerente de Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobado 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 Fases correspondientes del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento:
  - a) En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de las Fases correspondientes del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las Obras de Construcción con recursos del Constituyente Promotor contando con la aceptación del Acreedor; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, podrá: (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso de que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Fases del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva Fase que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio. (ii) 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 que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de las Fases de Proyecto, se procederá a lo devolución únicamente de los recursos correspondientes o los Promitentes Compradores de la Fase que no hayo cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio. (iii) Restituir la parte proporcional del Inmueble al Constituyente Aportante y Beneficiario - respectivamente - o del (de los) cesionario(s) de sus derechos como beneficiario; de conformidad al contrato de cesión de derechos celebrado entre ellos. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente y/o Beneficiario, que también tendrá 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 Fase del Proyecto, procederá

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

únicamente a la restitución de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la Fase que no se va a desarrollar.

- b) En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que Si se ha cumplido con El Punto de Equilibrio de cada Fase del Proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y el Acreedor; 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 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 del Fideicomiso contando con la aceptación del Acreedor; 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 Fases 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.
  - Transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor de Los Constituyentes y/o Beneficiario, 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 o cado uno de ellos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y contrato de cesión de derechos; así como, los beneficios al Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso una vez terminada la construcción del Proyecto; siempre y cuando (i) se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y, satisfechas (ii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores y cancelados 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por los Constituyentes 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. Estas restituciones y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité del Fideicomiso y lo autoriza el Acreedor, siempre y cuando: Existan provisionados 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 con 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/o Compradores o terceros. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, conforme al porcentaje y valor acordado en el presente Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte del Comité del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de Los Constituyentes y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas:

- a) Cesión Derechos del Constituyente Aportante. De conformidad la escritura pública celebrada el dieciocho de mayo del dos mil diecisiete ante la Notaria Décimo Séptima del cantón Guayaquil, Ab. Amelia Dito Mendoza, el señor Luigi Arturo Aliatis Guidotti, en su calidad de Cedente vendió la totalidad de sus derechos fiduciarios, como Constituyente y Beneficiario a favor de la compañía Etinar S.A.. De conformidad a las condiciones establecidas en dicho contrato se instruye a la Fiduciaria lo siguiente: Reforma del Fideicomiso.- Se autoriza para que el Beneficiario del Fideicomiso realice según sus intereses, modificar el objeto o finalidad del fideicomiso, sin la intervención del Constituyente Aportante en la escritura reforma siempre y cuando se mantengan las provisiones necesarias para la restitución a Etinar S.A. a fin de que pueda cumplir con los pagos o proceder con la restitución de lo no pagado; según lo establecido en el contrato de cesión. Enajenación y Gravamen de Bienes.- La Fiduciaria podrá enajenar y gravar a cualquier título o modo, cuando así lo instruya por escrito Constituyente Aportante y Beneficiario, los Bienes que conforman el patrimonio autónomo. La autorización del Constituyente Aportante será siempre necesaria salvo que se haya cumplido con todas las condiciones y obligaciones previstas en el contrato de cesión de derechos. En relación a la Enajenación de Bienes la autorización del Constituyente será necesario respecto a los metros cuadrados no pagados. Servidumbre.- La compañía ETINAR S.A. se obliga a construir una carretera de cuatro (4) carriles, que permita el libre acceso a la parte posterior (límite o lindero) del terreno que es de propiedad del Constituyente Aportante, que se determinó en el contrato constitutivo del Fideicomiso; fijando servidumbre de paso a perpetuidad y sin

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

reserva alguna para esta vía a favor del Constituyente Aportante, cuyo plazo para la construcción es de hasta veinticuatro (24) meses, no obstante ello, mientras se construye La Constituyente Aportante tendrán libre acceso a su terreno por el área aportada sin restricción alguna, lo el Fideicomiso y el Beneficiario declara conocer. Rendiciones de Cuentas: Las rendiciones de cuentas serán remitidas por la Fiduciaria al Constituyente Aportante hasta el cumplimiento total del pago establecido en el presente contrato.

- 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; o, entregar el Inmueble en comodato precario al Constituyente Promotor, al Gerente de Proyecto o al contratista que sea determinado por parte del Comité.
- Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer Créditos con el Acreedor, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble o sobre bienes individualizados dentro del Proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que sean dictadas por el Comité del Fideicomiso, que sea aceptadas por parte del Acreedor. El Fideicomiso podrá contraer créditos con otras entidades financieras, por instrucción del Comité 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 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.
- Celebrar un contrato de hipoteca con el Acreedor respecto del bien inmueble aportado en calidad de garantía por el crédito otorgado a favor de este o del Fideicomiso, conforme lo establecido en el numeral 8.16 del presente contrato.

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 2020 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

## **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 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales 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.

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

## **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

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 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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

#### **Activos financieros a costo amortizado**

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Representados por inversiones en certificados de depósitos, 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.

**Pasivos financieros a costo amortizado**

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

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

**2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento**

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

**Medición inicial**

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

**Medición posterior**

**Activos financieros a costo amortizado**

**Inversiones**

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen en el estado de resultados cuando se ha establecido el derecho de percibir su cobro.

**Pasivos financieros a costo amortizado**

**Cuentas por pagar proveedores**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

(valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

*Obligaciones financieras*

Con respecto a las obligaciones con instituciones financieras se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. Después del reconocimiento inicial, los préstamos que devengan intereses se valorizan al costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses de estas obligaciones se presentan en el estado de resultados bajo el rubro "Gastos financieros".

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

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

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a “Inventarios terminados”, son excluidos de los “inventarios terminados” y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

## **2.7 Comisiones por venta de inmuebles**

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

## **2.8 Anticipos de promitentes compradores**

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al “Inventario en construcción” contra el pasivo de “Anticipos de clientes”. El componente financiero registrado en el pasivo “Anticipos de clientes” son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

## **2.9 Impuesto a la renta**

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

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

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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

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

## **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

## **2.11 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realizar el pago de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

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

El endeudamiento a tasas variables expone a al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso presenta endeudamiento a tasa de mercado con una institución financiera, negociadas con interes fijo.

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

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos e inversiones en Banco Bolivariano y Pacifico, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

(d) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores y obligaciones financieras) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

#### **4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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

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

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

|   | 2020             |                     | 2019             |                     |
|---|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|   | <u>Corriente</u> | <u>No corriente</u> | <u>Corriente</u> | <u>No corriente</u> |
| <u>Activo financieros al costo amortizado</u> |                  |                     |                  |                     |
| Efectivo                                      | 132.006          | -                   | 31.072           | -                   |
| Inversiones a costo amortizado (Nota 7)       | -                | -                   | 100.000          | -                   |
|   | <u>132.006</u>   | <u>-</u>            | <u>131.072</u>   | <u>-</u>            |
| <u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>  |                  |                     |                  |                     |
| Cuentas por pagar proveedores (Nota 11)       | 2.012.128        | -                   | 256.338          | -                   |
| Obligaciones financieras (Nota 12)            | -                | 3.500.000           | -                | 1.500.000           |
|   | <u>2.012.128</u> | <u>3.500.000</u>    | <u>256.338</u>   | <u>1.500.000</u>    |

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

| <u>Composición</u>                          | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Bancos                                      | 132.006        | 31.072         |
| Inversión a costo amortizado (Véase Nota 7) | -              | 100.000        |
|   | <u>132.006</u> | <u>131.072</u> |

**7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO**

|                                   | <u>Tasa</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Monto</u>   |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| <u>Certificados de depósitos:</u> |             |                    |                |
| Banco del Pacífico S.A.           | 4,38%       | 31/1/2020          | <u>100.000</u> |

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**8. CUENTAS POR COBRAR**

| <u>Composición</u>         | <u>2020</u>      | <u>2019</u>    |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Anticipo a proveedores (a) | 2.196.035        | 246.035        |
| Interés financiero         | -                | 226            |
|                            | <u>2.196.035</u> | <u>246.261</u> |

(a) Incluye principalmente: anticipos a Etinar S.A., por servicios de construcción, y para el 2020 existe póliza de seguro por buen uso de anticipo por US\$1.950.000.

**9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN**

| <u>Composición</u>             | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Terreno (a)                    | 2.632.863        | 2.632.863        |
| Construcción                   | 1.908.575        | 1.129.701        |
| Casas modelos                  | 724.875          | -                |
| Costo financiero explícito (b) | 616.941          | 160.475          |
| Impuestos, tasas y permisos    | 352.111          | 168.151          |
| Honorarios                     | 282.122          | 106.162          |
| Seguros                        | 18.689           | -                |
| Costo financiero implícito (c) | 14.920           | 13.335           |
|                                | <u>6.551.096</u> | <u>4.210.687</u> |

(a) Corresponde al lote de terreno denominado “La Liguria” de la parroquia Andrés de Vera del cantón Portoviejo.

(b) Corresponde a costos financieros que se generan por la obligación que mantiene el Fideicomiso con instituciones financieras.

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

**10. COMISIONES EN VENTAS**

Corresponden US\$185.239 (US\$165.392) a comisiones facturadas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles 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**

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>Composición:</u>         | <u>2020</u>      | <u>2019</u>    |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Proveedores (a)             | 2.012.128        | 256.338        |
| Promitentes compradores (b) | 102.717          | 155.985        |
| Intereses por pagar         | 239.379          | 10.850         |
|                             | <u>2.354.224</u> | <u>423.173</u> |

- (a) Incluye principalmente a diciembre del 2020, US\$1.990.890 por pagar a Etinar S.A.
- (b) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesas de compraventa.

**12. OBLIGACIÓN FINANCIERA - NO CORRIENTE**

| <u>Composición 2019:</u>             | <u>Tasa</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Monto</u>     |
|--------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|
| Corporación Financiera Nacional B.P. | 7,50%       | 12/8/2023          | <u>1.500.000</u> |
| <u>Composición 2020:</u>             | <u>Tasa</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Monto</u>     |
| Corporación Financiera Nacional B.P. | 8,49%       | 27/7/2026          | <u>3.500.000</u> |

Los pagos de capital sobre la deuda al 31 de diciembre del 2020 en adelante, es:

| <u>Corporación Financiera Nacional B.P.</u> | <u>2021</u>    | <u>2022</u>    | <u>2023</u>    | <u>2024</u>    | <u>2025</u>    | <u>2026</u>    | <u>Total</u>     |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Pagos de Capital                            | <u>608.696</u> | <u>608.696</u> | <u>608.696</u> | <u>608.696</u> | <u>608.695</u> | <u>456.521</u> | <u>3.500.000</u> |

Se suscribe escritura de hipoteca abierta.

**13. SITUACIÓN FISCAL, E 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 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

| <u>Composición</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--------------------|-------------|-------------|
| Impuesto diferido  | <u>248</u>  | <u>161</u>  |

El ingreso por impuesto diferido de determinó como sigue:

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

|  | <u>2020</u>  | <u>2019</u>  |
|--|--------------|--------------|
| Pérdida tributaria acumulada                         | 6.580        | 5.146        |
| Pérdida tributaria del ejercicio                     | 1.129        | 1.434        |
| Total pérdidas tributarias                           | <u>7.709</u> | <u>6.580</u> |
| Tasa impositiva                                      | 22%          | 22%          |
| Activo por impuesto diferido, al 31 de diciembre del | 1.696        | 1.448        |
| Activo por impuesto diferido, al 1 de enero del      | 1.448        | 1.287        |
| (Ingreso) Gasto por impuesto diferido                | <u>(248)</u> | <u>(161)</u> |

La conciliación tributaria para determinar el impuesto causado es como sigue:

|  | <u>2020</u>    | <u>2019</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Pérdida antes de impuesto a la renta       | (5.908)        | 2.700          |
| (-) Amortización de pérdida tributaria (a) | (1.448)        | -              |
| (-) Ingresos exentos                       | -              | (4.247)        |
| (-) Gastos no deducible                    | 6.227          | 113            |
| Pérdida tributaria                         | <u>(1.129)</u> | <u>(1.434)</u> |
| Tasa de impuesto a la renta                | 22%            | 22%            |
| Impuesto a la renta causado                | <u>-</u>       | <u>-</u>       |

(a) La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2020 se elaboró considerando una amortización de pérdida tributaria que no aplica, pero cabe mencionar que en la declaración de impuesto a la renta se ha presenta sin utilizar dicha pérdida, lo cual genera un impuesto a la renta de US\$70, los cuales serán registrado en el siguiente periodo contable, así como el reverso del impuesto diferido registrado por US\$248 que no aplican por no existir pérdida tributaria en el periodo fiscal 2020.

(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

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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) Entre otras.

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

**14. OTROS INGRESOS**

| <u>Composición:</u>   | <u>2020</u>  | <u>2019</u>  |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Intereses financieros | 3.628        | 4.247        |
| Indemnizaciones       | -            | 2.588        |
|                       | <u>3.628</u> | <u>6.835</u> |

**15. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

| <u>Composición</u>               | <u>2020</u>  | <u>2019</u>  |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Impuestos y contribuciones       | 2.140        | 2.216        |
| Honorarios y servicios prestados | 1.127        | 1.611        |
| Costos financieros               | 41           | 195          |
| Otros                            | 6.228        | 113          |
|                                  | <u>9.536</u> | <u>4.135</u> |

**16. CONTRATOS**

**Etinar S.A.**

La Compañía Etinar S.A. firmó un contrato con el Fideicomiso el 19 de septiembre del 2018, por servicios de construcción, cuyo valor asciende a 34.173.701, los cuales corresponden a urbanización, construcción, gastos administrativos y honorarios.

La Compañía Etinar S.A. firmó un contrato con el Fideicomiso el 18 de junio del 2018, cuyo valor asciende a 1.258.475, los cuales corresponden al servicio de movimiento de tierra.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 Y 2019**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

La Compañía Etinar S.A. firmó un contrato con el Fideicomiso el 19 de septiembre del 2018, los cuales corresponden a servicio de gestión del proyecto, cuyos honorarios será pagado el 3.00% del valor total de la construcción y urbanización incluyendo IVA; dirección arquitectónica, cuyos honorarios será cancelado de forma mensual el 2.00% del valor total de construcción y urbanización incluyendo IVA, y; comercialización, cuyos honorarios será cancelado de forma mensual el 3.00% sobre promesas de compraventa cerradas de forma mensual incluyendo IVA. .

**17. 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 Portonovo**



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