

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA
INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA
DICIEMBRE 31 DEL 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

DICIEMBRE 31 DEL 2023

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

- Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.
 - Anexo 1 - Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
 - Anexo 2 - Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
 - Anexo 3 - Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
 - Anexo 4 - El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
 - Anexo 5 - Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.
 - Anexo 6 - Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
 - Anexo 7 - Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias.
- Opinión de los auditores independientes sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores.

PARTE II DECLARACIÓN

- Declaración juramentada de los auditores independientes

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA INFORMACION FINANCIERA SUPLEMENTARIA

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

Guayaquil, 25 de abril del 2024

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA** al 31 de diciembre de 2023, sobre los cuales hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión no modificada, de fecha 25 de abril del 2024, también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. Estas normas requieren que una auditoría sea planificada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas, y comprende la aplicación de procedimientos, destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones establecidas en la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. La información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7 arriba mencionados, se presenta en cumplimiento con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y no se requiere como parte de los estados financieros básicos. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA** es responsable de la preparación y presentación razonable de esta información financiera suplementaria de acuerdo con las normas establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
3. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo 1 anterior, ha sido preparada razonablemente en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
4. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control; y no debe ser utilizado para otros propósitos.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA**CUMPLIMIENTO SOBRE SI LAS ACTIVIDADES SE ENMARCAN EN LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa al 31 de diciembre de 2023, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA**CUMPLIMIENTO SOBRE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY****DICIEMBRE 31 DEL 2023**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa al 31 de diciembre de 2023 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

CUMPLIMIENTO RESPECTO A LA PRESENTACIÓN, REVELACIÓN Y BASES DE RECONOCIMIENTO COMO ACTIVOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LAS CUENTAS POR COBRAR A EMPRESAS VINCULADAS.

DICIEMBRE 31 DEL 2023

El informe, de fecha 25 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, contienen una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> El fideicomiso tiene como objetivo la ejecución del Proyecto Inmobiliario con los bienes y dinero o recursos aportados por los Constituyentes, según los términos y condiciones contemplados en la cláusula quinta del presente contrato, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato. <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, el Agente de Manejo ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso <ul style="list-style-type: none"> - Los inmuebles y los recursos dinerarios 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 inmobiliario, conforme a las condiciones contempladas en la cláusula quinta de presente contrato. - Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto y/o que se aporten al fideicomiso por parte de los constituyentes. - Los inmuebles descritos en la cláusula quinta del presente contrato serán registrados contablemente al valor del avalúo pericial que es entregado en acto separado a la fiduciaria. • Los recursos dinerarios aportados por el constituyente promotor, el beneficiario dos instruye a la fiduciaria que la cuenta corriente donde se reciban los aportes en numerario sea abierta en el Banco Bolivariano C.A., o en la entidad financiera que el constituyente promotor instruya de forma expresa a la fiduciaria; asimismo, podrá instruir el beneficiario dos la apertura de otras cuentas bancarias. La (s) cuenta (s) del fideicomiso mercantil tendrán firma conjunta entre la fiduciaria y el beneficiario dos, instruyendo irrevocablemente que cualquier transferencia, cheque o pago que deba realizar el fideicomiso mercantil y sea superior a la suma de cincuenta mil dólares de los estados unido de américa (USD \$ 50.000,00) se requerirá la firma conjunta de la fiduciaria y el beneficiario dos. • Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del beneficiario dos, en las siguientes instituciones 	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>financieras: Banco Bolivariano C.A., Banco de la Producción C.A. Produbanco y/o Banco de Guayaquil S.A., 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 beneficiario dos. En caso de que se requiera inversiones en otras instituciones se requerirá la aprobación expresa de los beneficiarios.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir con las personas que sean designadas por el beneficiario dos 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 beneficiario dos. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el beneficiario dos, 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: <ul style="list-style-type: none"> (i) Enunciar en forma clara y precisa 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, según las condiciones aprobadas por el beneficiario dos. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> 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 beneficiario dos. 			X
<ul style="list-style-type: none"> 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 			

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>los recursos que sean aportados por el constituyente promotor. 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 y/o compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario cuando se haya certificado su punto de equilibrio.</p> <p>(iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario, 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 del proyecto, el constituyente promotor deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir el proyecto inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho.Nueve.Cuatro (8.9.4) 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 beneficiario dos. • 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 dichos fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del beneficiario dos para que se resuelva lo conveniente. • Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto y/o el fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el beneficiario dos estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo 	X		
	X		
			X
			X
			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción provisional 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 los contratos mencionados 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 un mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios a los beneficiarios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, siempre y cuando: <ul style="list-style-type: none"> (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y, en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria y tributos del fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por beneficiario dos de manera que podrá 	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
afectar no sólo 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, siempre y cuando el flujo del proyecto inmobiliario lo permita y con la debida autorización de los beneficiarios, 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 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/o compradores o terceros. Esta decisión del beneficiario deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas, así como debe de estar aprobada por el otro beneficiario. Y, en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el constituyente promotor. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de Misanella S.A. Y/o Messina S.A. a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.	X		

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

OPINION SOBRE LA RAZONABILIDAD DEL VALOR DE LOS BIENES DEL PATRIMONIO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

El informe, de fecha 25 de abril del 2024, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, contiene una opinión no modificada y se presenta por separado.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa

FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA

REVELACIÓN DE LOS HECHOS O SITUACIONES QUE IMPIDEN EL NORMAL DESARROLLO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO Y QUE RETARDAN, O PUEDEN RETARDAR DE MANERA SUSTANCIAL, SU EJECUCIÓN Y/O TERMINACIÓN DEL MISMO

DICIEMBRE 31 DEL 2023

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2023.

Preparado por:

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa