

**FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACIÓN)  
(EN LIQUIDACION)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Punta Don Juan (En Liquidación)



**MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

**Q** Av. Amazonas N21-147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

**G** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Punta Don Juan (En Liquidación) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período comprendido al 31 de diciembre del 2019, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Punta Don Juan (En Liquidación), de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) 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 acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
 Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Párrafos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de sus Controladores (Constituyentes) por ser quienes mantienen el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.
- Tal como se explica con más detalle en las Notas 1 y 3 a los estados financieros adjuntos, durante el 2019, el Fideicomiso Punta Don Juan (En Liquidación) cumplió con el objeto para el cual fue constituido, y se inició el proceso de liquidación del Fideicomiso. Consecuentemente, Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, en su calidad de Administradora y de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso y la Ley de Mercado de Valores, liquidó el remanente del patrimonio del Fideicomiso, generando los impuestos correspondientes a pagar que se presentan en el estado de situación financiera.
- En virtud de que el procedimiento de liquidación del Fideicomiso, establece la entrega de valores a los beneficiarios, los estados financieros adjuntos se presentan sobre la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2019. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación</li> </ul>



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

<p>considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.</li></ul>
---	--

### **Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, según corresponda, los asuntos relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe.



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además 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 que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa 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 empresa 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 una empresa en marcha.
- 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.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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 puedan 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**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Punta Don Juan (En Liquidación), se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	Referencia a Nota	2019
<b>Activos corrientes</b>		
Derecho fiduciario	3	1.565.918
<b>Total de activos</b>		<u>1.565.918</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
Patrimonio		1.565.918
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<u>1.565.918</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACIÓN)

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2019
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos de actividades ordinarias		1.111.094
Costo de venta		<u>(709.768)</u>
		401.326
<b>Gastos:</b>		
Gerencia de proyecto		(36.960)
Comisiones de ventas		(36.167)
Tramites varios		(15.273)
Honorarios de fideicomiso		(8.344)
Asesoría legal y tributario		(6.430)
Publicidad		(3.733)
Gastos no deducibles		(3.266)
Mantenimiento		(3.025)
Otros		<u>(1.848)</u>
		(115.046)
Gastos financieros		(69.645)
Otros ingresos		<u>21.158</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		237.793
Impuesto a la renta diferido	4	(121.539)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>116.254</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	1.503.071	(48.266)	1.454.804
Restitucion de aportes		(5.140)	(5.140)
Utilidad neta y resultado integral del año		116.254	116.254
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>1.503.071</u>	<u>62.848</u>	<u>1.565.918</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

	Referencia a Nota	2019
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Cobros a clientes		547.925
Restituciones		(5.140)
Pagos a proveedores		<u>(551.910)</u>
<b>Efectivo provisto por las actividades de operación</b>		<u>(9.125)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalente de efectivo		(9.125)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>9.125</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u><u>-</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Punta Don Juan, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Puerto de San Pablo de Manta el 17 de febrero del 2014.

El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento, de las promesas de compraventa se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del fideicomiso y ser administrados por la fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los constituyentes y beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan dicha situación, de no cumplir con esta obligación, los constituyentes y beneficiarios serán responsables ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

### **1.2 Situación financiera del país**

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, la Administración del Fideicomiso decidió continuar con sus actividades implementando la modalidad de teletrabajo, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

#### **1.3 Proceso de liquidación**

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, durante el 2019, la Junta del Fideicomiso Punta Don Juan, conformada por los Beneficiarios del Fideicomiso, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso aprobó el inicio del proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Beneficiarios del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios.
- La Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, por parte de los Beneficiarios.
- Transcurrido el plazo, señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los Beneficiarios. La Fiduciaria levantará un acta de liquidación, la cual se tendrá para todo los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha acta de liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente Fideicomiso.
- Si los Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer consta en el Acta de liquidación todas las observaciones o

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

- Está en proceso la liquidación por el registro de propiedad de los bienes .

#### **1.4 Inscripción en el mercado de valores**

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SC-INMV-DNAR-14-3878 del 10 de julio del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014-2-13-01357 el 13 de agosto del 2014.

#### **1.5 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos**

Con estos antecedentes y por este medio se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado “Fideicomiso Punta Don Juan (En Liquidación)”, el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los Constituyentes, de la fiduciaria, de los promitentes compradores, de los beneficiarios, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la fiduciaria. El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el dinero transferido por los constituyentes y posteriormente estará integrada por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto. De conformidad a lo que dispone la Ley de Mercado de Valores, los bienes del fideicomiso no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelaría o preventiva por los acreedores de los constituyentes, ni por los de los Beneficiarios, salvo pacto en contrario previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelarias o preventivas por los acreedores de la fiduciaria.

#### **1.6 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el Inmueble y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del contrato de constitución o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

de Equilibrio del Proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del Punto de Equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores por lo tanto en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, y una vez que se cuente con las aprobaciones, autorizaciones y permisos necesarios para la construcción y desarrollo del Proyecto; La Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de Promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la junta del fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las Promesas de Compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de promesa de Compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio en tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compra Venta sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra venta suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la ley de defensa del consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o contusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que este se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria.
- Será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyente, y beneficiarios verifica que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además contar con la

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto si ésta así lo hubiera decidido. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores formarán parte de la caja común del fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la junta del fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la junta del fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes o con aquellos producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad, de representante legal del Fideicomiso, deberá:
  - Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y al Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
  - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes del Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
  - Transferir al Constituyente Propietario el inmueble y a los Constituyentes Promotores cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso, en proporción a sus derechos fiduciarios calculados en base a los aportes que cada uno hubiere realizado, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes a favor de los cuales se realicen las mismas.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
  - Reembolsar a los Constituyentes Promotores, los pagos efectuados de forma directa por dichos Constituyentes Promotores antes o después de la constitución del Fideicomiso o certificación del Punto de Equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del Proyecto; siempre y cuando la Junta del Fideicomiso haya aprobado realizar tal reembolso, se entreguen a la Fiduciaria las facturas de reembolso correspondientes y los mismos se hallen presupuestados, y se hallen verificados por el Fiscalizador o el Gerente de Proyecto respectivamente.
  - Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza, La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o los obtenidos producto de los créditos contratados por el Fideicomiso: y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del Proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.
- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto 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 facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
- Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, están siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- 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 de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso con las personas que designe el Comercializador o quien este determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del correspondiente Fiscalizador suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectúa una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que inmuebles del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto, La Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

## FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título fiduciario, de acuerdo al siguiente orden de prelación y porcentajes, la utilidad que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se han provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv). Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución de Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los Fondos o activos necesarios para tal efecto a) a la Compañía Inmobiliaria Futura S.A. INMOFUTURA; el 51%; b) Al Señor Gonzalo Argandoña Justiniano y la Señora Ximena Patricia Carazas Negron; el 16,33%. C) Al Señor José Antonio Navas Vargas, el 16,33%; d) Al señor Meier Abraham Vigoda Maslowicz y la señora Carla María Espinosa Garrido; el 16.33%.
  
- Transferir a favor de los Beneficiarios a título fiduciario, de acuerdo al siguiente orden de prelación y porcentajes, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e Individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores del Proyecto o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionadas en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto: a) a los Constituyentes Propietarios hasta el monto de los aportes realizados por los mismos: b) a los constituyentes promotores, el saldo del remanente existente en el Fideicomiso una vez entregada la parte del remanente que les corresponde a los Constituyentes Propietarios en proporción a los aportes que cada uno hubiera realizado. Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en los numerales de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como

## **FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Una vez cumplido el Punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del Proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera Impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el periodo 2019 la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

#### **1.7 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, serán presentados a los Constituyentes para su respectivo conocimiento.

## **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 del 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

## FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

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

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

#### 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

#### 2.3 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### 2.4 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo y del terreno efectuado por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

#### 2.5 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes: Corresponde a ingresos por venta de las unidades inmobiliarias.

#### 2.6 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

### 3. DERECHO DE FIDUCIARIO

Composición:

	<u>2019</u>
Derecho Fiduciaria (1)	<u>1.565.918</u>

## FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde a US\$1.560.716 de 47 unidades libres del inventario disponible para la venta y US\$5.200 de cuentas por cobrar clientes por endosos de pagarés.

Mediante escritura de constitución del Fideicomiso Punta Don Juan Dos celebrada el 20 de diciembre del 2019 el Fideicomiso Punta Don Juan aportó los 47 lotes ubicados en la provincia de Manabí.

#### 4. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

##### (a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

##### (b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

##### (c) Impuesto a la Renta Diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	Deterioro por VNR	Pérdida Tributaria	Total
Al 1 de enero del 2019	37	121.502	121.539
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(37)</u>	<u>(121.502)</u>	<u>(121.539)</u>
Al 31 de diciembre del 2019	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN (EN LIQUIDACION)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**5. EVENTO SUBSECUENTES**

Se encuentra en proceso la liquidación del RUC No.0992851708001 del Fideicomiso, esto como parte del proceso de liquidación. Excepto por lo indicado precedentemente entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.