FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

Anexo 1 Cumplimiento del objeto del Fideicomiso

Anexo 2 Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso

Anexo 3 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

Anexo 4 Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del Negocio Fiduciario

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers

Guayaquil, 3 de mayo del 2021

Nuestra opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers (en adelante el "Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante la Fiduciaria) de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers
Guayaquil, 3 de mayo del 2021

Asunto significativo de auditoría

El asunto significativo de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Este asunto ha sido tratado durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto. Hemos determinado el asunto descrito abajo como el asunto significativo de auditoría a ser reportado en nuestro informe:

Asunto significativo de auditoria	Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría
El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha. El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.	Leímos y entendimos el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido con el contrato del Fideicomiso. Mediante reuniones con la Fiduciaria y realizamos los siguientes procedimientos: - Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. - Verificamos el cumplimiento de las obligaciones tanto de la Fiduciaria del Fideicomiso como de los Constituyentes testeando documentación soporte en función de las cláusulas del contrato. - Seleccionamos una muestra de las transacciones de cuentas por cobrar y cuentas por pagar con el Constituyente al 31 de diciembre de 2020 y verificamos que sean coincidentes con su objeto. - Verificamos el avance de obra mediante los informes de fiscalización e inspección física al final del periodo.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers
Guayaquil, 3 de mayo del 2021

Responsabilidades de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

Los encargados de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la 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, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero que no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores materiales pueden surgir de 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 efectuada de conformidad con las Normas Internacionales 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 evaluamos 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del 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 del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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 calificada. 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 llevar a que el Fideicomiso no continúe como una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente 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 de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil 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 de la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del período actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo 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 superarían los beneficios de interés público del mismo.

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Fiduciaria del Fideicomiso Millenium Towers
Guayaquil, 3 de mayo del 2021

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios – Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers al 31 de diciembre del 2020, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 4 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2020 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Juan Carlos Sáenz P.
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activo	Nota	Al 31 de diciembre del 2020	Al 31 de diciembre del 2019
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2,648,452	4,733,021
Anticipos a proveedores	7	2,030,374	2,116,519
Impuesto por recuperar	12	9,936	6,156
Otras cuentas por cobrar		1,142	-
Total de activos corrientes		4,689,904	6,855,696
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	30,032,630	18,292,768
Activos de contratos	9	953,739	537,395
Impuesto a la renta diferido	12	100,812	62,599
Total de activos no corrientes		31,087,181	18,892,762
Total de activos		35,777,085	25,748,458
Pasivo y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Préstamos	10	6,676,858	5,614,910
Cuentas por pagar	11	309,765	1,203,175
Cuentas por pagar a relacionadas	14	99,229	-
Pasivos de contratos	13	15,185,275	10,677,438
Impuestos por pagar	12	51,189	12,723
Total pasivos corrientes		22,322,316	17,508,246
Pasivos no corrientes			
Préstamos	10	3,900,000	-
Cuentas por pagar a relacionadas	14	15,000	-
Cuentas por pagar	11	3,362,097	2,915,056
Pasivos de contratos	13	2,047,033	1,016,794
Total pasivos no corrientes		9,324,130	3,931,850
Total pasivos		31,646,446	21,440,096
Patrimonio			
Aportes de constituyentes	15	4,555,588	4,555,588
Resultados acumulados		(424,949)	(247,226)
Total patrimonio		4,130,639	4,308,362
Total pasivos y patrimonio		35,777,085	25,748,458

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

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2021.04.29 16:13:15 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la Fiduciaria

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.04.29 14:37:11 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.04.29 12:08:53 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del Fideicomiso

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2020	2019
Gastos			
Fideicomiso		(112,669)	(87,558)
Legales, bancarios, tributarios		(34,659)	(20,446)
Publicidad		(76,017)	(182,925)
Trámites		(543)	(38,741)
Impuestos y contribuciones		(514)	(509)
Otros		(63,081)	(3)
Otros ingresos, neto		4,356	68,804
Pérdida operacional		(283,127)	(261,378)
Ingresos (gastos) financieros, neto		67,192	191,947
Pérdida antes del impuesto a la renta		(215,935)	(69,431)
Impuesto a la renta	12	38,213	(58,217)
(Pérdida) Utilidad neta y resultado integral del año		(177,722)	(127,648)

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

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2021.04.29 16:13:31 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la Fiduciaria

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.04.29 14:37:42 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.04.29 12:09:09 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del Fideicomiso

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

	constituyentes	acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2019	4,007,536	(119,579)	3,887,957
Aportes Constituyentes	548,052	-	548,052
Pérdida neta y resultado intergral del año	-	(127,648)	(127,648)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	4,555,588	(247,227)	4,308,361
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(177,722)	(177,722)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	4,555,588	(424,949)	4,130,639

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

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2021.04.29 16:13:48 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la Fiduciaria

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.04.29 14:37:54 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.04.29 12:09:31 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del Fideicomiso

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida antes de impuesto a la renta	(215,935)	(69,431)
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:		
Otras provisiones	38,213	-
Cambios en activos y pasivos:		
Anticipos a proveedores	86,145	(917,539)
Impuesto por recuperar	(3,780)	(3,902)
Otras cuentas por cobrar	(1,142)	-
Inventarios en construcción	(11,739,862)	(9,200,677)
Activos de contratos	(416,344)	(235,099)
Cuentas por pagar	(446,370)	1,370,960
Cuentas por pagar a relacionadas	114,229	-
Impuestos por pagar	38,466	7,781
Anticipos de clientes	5,538,076	5,920,755
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(7,008,304)	(3,127,152)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte de Constituyentes	-	548,052
Aumento de préstamos y obligaciones financieras	6,308,799	3,905,000
Pagos de préstamos	(970,577)	-
Pagos de intereses sobre préstamos y obligaciones financieras	(414,487)	(269,106)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	4,923,735	4,183,946
Disminución neta de efectivo	(2,084,569)	1,056,794
Efectivo al inicio del año	4,733,021	3,676,227
Efectivo final del año	2,648,452	4,733,021

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

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2021.04.29 16:14:06 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la Fiduciaria

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.04.29 14:38:05 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.04.29 12:09:47 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del Fideicomiso

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso Millenium Towers (en adelante "el Fideicomiso") fue constituido el 17 de marzo del 2016 como Ciudad del Milenio por sus constituyentes Condor SCRL y Millenium S.A. (en adelante "los Constituyentes") y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante "la Fiduciaria"). Su domicilio se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Rodrigo Chávez y Av. Juan Tanca Marengo, Parque Empresarial Colon, Edificio Corporativo 2, piso 4.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 13 de octubre del 2016 bajo registro No. 2016.G.13.001910 y tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, 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 tal hecho.

El 2 de enero del 2019, la Junta del Fideicomiso aprobó la tercera fase del proyecto y sus documentos habilitantes: a) definición de la fecha de arranque de la tercera fase; b) aprobación de las características y especificaciones de la tercera fase; c) aprobación del presupuesto, cronograma y flujo de caja de la tercera fase correspondiente al proyecto Titanium; d) aprobación de la lista de precios mínimos y forma de pago de la tercera fase; e) aprobación del texto de la promesa de compraventa de la tercera fase y f) aprobación del texto y suscripción de los contratos de gerencia de proyectos y comercialización para el proyecto Titanium que corresponde a la tercera fase.

El 19 de junio de 2018, la Junta del Fideicomiso y la Fiduciaria aprobaron la certificación del punto de equilibrio fiduciario del Proyecto Platinum I, correspondiente a la primera fase del Fideicomiso.
Así mismo el 15 de octubre de 2019, la Junta del Fideicomiso y la Fiduciaria aprobaron la certificación del punto de equilibrio fiduciario del Proyecto Platinium II correspondiente a la segunda fase del Fideicomiso Millenium Towers, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del contrato del Fideicomiso.

El 2 de enero del 2020 la Junta mediante sesión extraordinaria aprueba la prórroga del plazo para la certificación del Punto de Equilibrio Fiduciario del Proyecto Titanium correspondiente a la tercera fase del Fideicomiso Millenium Towers por 12 meses adicionales, de acuerdo a lo estipulado en la Cláusula Octava del contrato del Fideicomiso y a la normativa vigente este se puede prorrogar hasta por dos veces.

Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso ha suscrito 247 promesas de compraventa que corresponde a 26 departamentos, 242 oficinas, 352 parqueos, 12 locales comerciales, 12 bodegas, 16 suites y se han reservado 4 oficinas, 1 departamento, 1 locales y 6 parqueos, los cuales representan el 68.36% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

Al 31 de diciembre del 2020, la compañía presentó desistimientos de promitentes compradores por 4 oficinas y 3 parqueos.

1.2 Pérdidas acumuladas

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso presenta pérdidas acumuladas por US$424,948(2019: US$247,226). Las mencionadas pérdidas acumuladas superan los límites establecidos por la legislación ecuatoriana, lo que podría originar que el Fideicomiso entre en causal de disolución técnica. A la fecha de este dictamen la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso indica que esta situación corresponde al giro normal del negocio ya que se encuentran en la etapa de construcción de la obra “Millenium Towers” y los ingresos por venta de los inmuebles se registran en el periodo que se liquide la obra; y se transfiere el control de los inmuebles a los clientes.

1.3 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

(a) Comparecientes

Condor SCRL	Constituyente / Beneficiario
Millenium S.A.	Constituyente / Beneficiario
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Administradora / Fiduciaria

(b) Aportes y transferencias de dominio a título de Fideicomiso

(i) El Constituyente Condor SCRL. por este acto se compromete a transferir la suma de US$80,000. Además se compromete de forma irrevocable a aportar al patrimonio autónomo la suma de US$2,001,815 en un plazo no mayor a 90 días calendario y una suma de US$500,000 en un plazo no mayor de 4 meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento; se contabilizará adicionalmente como aporte del Constituyente Condor SCRL la suma que ya ha pagado a los vendedores, correspondiente al anticipo del precio total del inmueble que adquirirá el Fideicomiso, suma que equivale a US$300,000 y finalmente la suma de US$1,500,000 una vez cumplida la fecha de arranque de la segunda fase y conforme el flujo de caja que conste en el estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso.

(ii) El Constituyente Milenium S.A. transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de Fiducia mercantil irrevocable la suma de US$500, además se compromete a aportar al patrimonio autónomo la suma de US$249,500 en un plazo no mayor de 90 días calendarios contados a partir de la celebración del presente instrumento.

(iii) Adicionalmente el Constituyente Condor SCRL se compromete a aportar un valor máximo de hasta el 60% del costo total de la respectiva fase del proyecto constante en el presupuesto económico aprobado por la Junta del Fideicomiso y el Constituyente Millenium S.A. por su parte se compromete a aportar el 40% restante suficiente para la terminación igualmente de la respectiva fase del proyecto y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

1.4 Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Registrar como propiedad del Fideicomiso el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el inmueble, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen el desarrollo de su objeto.

- Suscribir con el Gerente de proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, Los honorarios del Gerente del proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, 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 de las fases en las que no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.

- Celebrar y suscribir con los vendedores, en el plazo máximo de 5 días laborables, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el presente instrumento y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; iii) que se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, iv) que se

cuente con el presupuesto económico del proyecto y de la fase que corresponda, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro de las correspondiente fase 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 dicha fase. 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 del proyecto y de la fase que corresponda.

- Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.

- 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.

- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios 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 “AAA” para Instituciones Financieras del país y “A- “para el caso de Instituciones Financieras del exterior.

- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para iniciar su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con recursos transferidos por los Constituyentes.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. b) la Fiduciaria deberá informar al Gerente del proyecto, Fiscalizador y Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los mismos han dejado de tener vigencia. c) transferir a los Promitentes compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto

de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas.

- En caso de que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Contratar al Constructor y demás proveedores de bienes y servicios para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales. d) Verificar por medio del Fiscalizador que los fondos entregados al Gerente del proyecto están siendo debidamente utilizados e) Verificar que el cronograma de obras y presupuesto estén siendo cumplidos. f) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes compradores hayan hecho en favor de terceros, de sus derechos y obligaciones de la promesa de compraventa g) En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores, celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. I) Celebrar las escrituras de la compraventa con los Promitentes compradores j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones, la utilidad que exista y se haya generado en el patrimonio del fideicomiso. A favor del Constituyente Millenium S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Condor SCRL, el saldo restante.

- 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, mientras esto sea legalmente permitido.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio, 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.

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

1.5 Derechos y obligaciones de los Constituyentes y el Promotor
-
Los Constituyentes /el Promotor deberán realizar principalmente las siguientes actividades:

<u>Derechos</u>

- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.

- Conocer mensualmente los Estados Financieros del Fideicomiso y demás informes del proyecto.

- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad anual.

- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

Obligaciones

- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración Fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo.

- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.

- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.

- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según los previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio.

- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto.

- Prestar a la Fiduciaria toda la colaboración y entregar toda la documentación que ésta solicitare, con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- Prestar a la Fiduciaria toda autorización para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito.

- Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

De no existir recursos en el patrimonio del Fideicomiso, o de no ser éstos suficientes para el pago de las obligaciones asumidas por el Fideicomiso – obligaciones de cualquier naturaleza, el Constituyente se obliga por este contrato a solventar y asumir los pasivos, costos y gastos y tributos en que deba incurrir o hubiere incurrido el Fideicomiso como consecuencia del desarrollo de su objeto. De igual manera, el Constituyente se obliga en virtud del presente instrumento a solventar todo gasto en que tuviere que incurrir el Fideicomiso y/o la Fiduciaria en caso de instaurarse acciones de carácter judicial, extrajudicial o arbitral como consecuencia de la suscripción de los documentos o contratos relacionados con el Fideicomiso.

1.6 Punto de equilibrio

Son aquellas condiciones previstas para mitigar los riesgos que conlleva un proyecto, mismo que se determinan a continuación:

a) Equilibrio técnico: Se entenderá cumplido el equilibrio técnico, si se cuenta con los siguientes documentos aprobados por la Junta del Fideicomiso:

i) Presupuesto, cronograma y flujo de caja; entrega al Fideicomiso de los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, etcétera necesario para iniciar el proyecto. Lo anterior debe incluir los respectivos estudios de factibilidad, los cuales al menos deberán abarcar estudio de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio económica del proyecto previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.

ii) Se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.

iii) El Constructor designado por la Junta del Fideicomiso para la construcción de la respectiva fase del proyecto haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto, previamente revisada y aprobada por el Fiscalizador.

b) Equilibrio legal**:** Se entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso, mediante la correspondiente inscripción de tal transferencia en el registro de la propiedad correspondiente; y que sobre dicho inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre el inmueble.

c) Equilibrio financiero: Se entenderá que existe equilibrio financiero si se cuenta con una estructura financiera adecuada para cubrir las obligaciones del Fideicomiso, que permita cubrir costos directos e indirectos del proyecto. El equilibrio financiero estará dado por los recursos o compromisos formales con los que pueda contar el Proyecto, provenientes de:

i) Aportes de los Constituyentes;

ii) Obligaciones a favor del Fideicomiso por concepto de promesas de compraventa suscritas con terceros que representen al menos el 65% de las fases correspondientes del proyecto;

iii) Líneas de crédito a favor del Fideicomiso por parte de Instituciones Financieras.

Los recursos que el Fideicomiso haya recibido de Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto mientras no se declare el punto de equilibrio; y, deberán mantenerse

invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores, bajo los principios de rentabilidad, seguridad y liquidez; en este caso se observarán los criterios y parámetros mínimos que constan en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias respecto de los fondos de inversión administrados.

El contrato de constitución del Fideicomiso establece un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de arranque de dicha fase del proyecto para alcanzar el punto de equilibrio, el cual podrá ser prorrogado por resolución de la Junta del Fideicomiso y conforme a las normas aplicables vigentes a la fecha. El 2 de enero de 2020, la Junta del Fideicomiso decidió prorrogar el plazo para alcanzar el punto de equilibro de la fase III por 12 meses contados a partir de esa fecha hasta el 2 de enero del 2021.

1.7 Régimen de beneficios

El Beneficiario tiene derecho a recibir, de existir y una vez desarrollado el objeto del Fideicomiso, previo a liquidación y terminación de este, la totalidad de bienes, activos, contingentes o ganancias, y asumir las pérdidas del Fideicomiso, si hubiere. El Beneficiario tendrá derecho a la restitución de los aportes que hubiere efectuado, una vez concluido el proyecto y cubiertas las obligaciones del Fideicomiso.

1.8 Junta del Fideicomiso

La Junta del Fideicomiso es el máximo órgano rector, de decisión y gobierno del Fideicomiso, la cual tendrá las siguientes facultades principales: (1) establecimientos de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del Fideicomiso; (2) vigilancia de que los fines del Fideicomiso se cumplan; (3) asesoramiento a la Fiduciaria en los temas que ésta ponga en su consideración; (4) análisis, debate y decisión sobre los problemas que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario.

1.9 Duración del contrato del Fideicomiso

El contrato del Fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos por los Constituyentes, sin que este plazo pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley.

1.10 Situación económica del país

Desde fines del año 2019, el surgimiento y la diseminación de un virus denominado Covid-19, ha generado diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel mundial. Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró al Covid-19 pandemia a nivel global y dada la magnitud de la propagación del virus, durante el mes de marzo del año 2020, todos los gobiernos a nivel global incluido el ecuatoriano implementó medidas para contener la propagación. El impacto súbito y generalizado de la pandemia del Covid-19 y las medidas de suspensión de las actividades que se adoptaron para contenerla han ocasionado una drástica contracción de la economía.

El Gobierno Nacional implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población, entre ellas la definición de tres estados definidos por cada municipio denominada semaforización, haciendo

analogía a las luces del semáforo con un conjunto de medidas de precaución. Así, desde el 17 de marzo del 2020, se dispuso el aislamiento social, y se permitió la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación/ producción de servicios y productos esenciales (semáforo rojo). Se dispuso la modalidad laboral de teletrabajo, con presencia física reducida en las instalaciones, el otorgamiento de vacaciones y reducciones de jornadas. La caída económica del país, estimada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) se ubicaría en un 11% al cierre del 2020 causado por las complicaciones presentadas en el comercio mundial durante los primeros meses de la pandemia; sin embargo, las proyecciones de recuperación del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2021 se estiman en un incremento del 4.8%.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas gubernamentales como: reducción de la jornada del sector público, reducción del tamaño del Estado, reestructuración de la deuda pública, reducción del gasto de seguridad, ajustes del sector público del exterior, entre otros. En este contexto, las autoridades realizaron la renegociación del pago de la deuda con los tenedores de bonos internacionales y China para reducir las necesidades inmediatas de financiamiento. Así mismo, el gobierno ecuatoriano ha logrado establecer un nuevo programa de mediano plazo con el Fondo Monetario Internacional, junto con el apoyo de otras instituciones financieras internacionales como el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, para mitigar los efectos de la crisis, restaurar la estabilidad macroeconómica y garantizar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han ocasionado efectos significativos en sus operaciones.

1.11 Aprobación de estados financieros

Estos estados financieros al 31 de diciembre del 2020 han sido aprobados el 19 de marzo de 2021 por el Representante Legal de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (Fiduciaria del Fideicomiso) y serán puestos a consideración de la Junta de Fideicomiso para su aprobación final.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros del Fideicomiso están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración de la Fiduciaria que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Fiduciaria.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad que tiene un propósito específico que consiste en desarrollar un proyecto inmobiliario conforme a las instrucciones recibidas en el contrato de constitución y entregar los beneficios generados al beneficiario promotor a la terminación del objeto del Fideicomiso. (Ver Nota 1)

Por lo tanto, los presentes estados financieros, que se preparen por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente Beneficiario Promotor del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por el Fideicomiso

Las siguientes enmiendas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2020:

- Definición de material: modificaciones a la NIC 1 y la NIC 8
- Definición de negocio - modificaciones a la NIIF 3
- Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a la NIIF 9, la NIC 39 y la NIIF 7
- Marco conceptual revisado para la información financiera

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

No adoptadas por el Fideicomiso

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 de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
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 2022
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 2022
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	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41	1 de enero 2022
IFRS 9	Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos	1 de enero 2022
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 2022
IFRS 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 2022
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 2023

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Durante el 2020 y 2019 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad, e inversiones a corto plazo con vencimientos menores a 3 meses.

2.5 Activos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Administración de la Fiduciaria determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

2.5.2 Medición

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR/resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

  Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

  La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios del Fideicomiso a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. La siguiente es la categoría de medición de acuerdo a la cual el Fideicomiso clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” en el estado de situación financiera.

2.5.3 Reconocimiento y baja de activos financieros

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar/vender el activo.

2.6 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Administración de la Fiduciaria determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los “Préstamos”, y “Cuentas por pagar”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados que corresponden a los préstamos utilizadas en el financiamiento de la construcción del inmueble se capitalizan en el rubro de inventarios en construcción.

Los préstamos se clasifican en el pasivo corriente a menos que el Fideicomiso tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

2.7 Inventarios en construcción

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inmuebles para la venta está compuesto por todos los costos directamente relacionados a la construcción del proyecto para dejar los bienes en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, 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.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la entidad están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El 27 de Julio 2020 se emitió el Decreto Ejecutivo No.1109 sobre la recaudación anticipada del impuesto a la renta. Los sujetos obligados a pagar el anticipo del impuesto a la renta: las personas naturales y sociedades (incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes) que: a) Obtengan ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto los provenientes del trabajo en relación de dependencia; b) en el ejercicio fiscal 2019 hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a USD 5 millones; y, c) hayan obtenido utilidad contable durante el período de enero a junio 2020, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo en relación de dependencia.

Están exentos del pago del Impuesto a la renta los Fideicomisos mercantiles, siempre que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, ni cuando alguno de los Constituyentes o Beneficiarios sean personas naturales o sociedades residentes, constituidas o

ubicadas en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición, siempre que se realice la retención del impuesto a la renta para el caso de la distribución de dividendos.

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 como el resto de las sociedades.

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, 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.

Las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas. 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. A partir del año 2020 se elimina la obligación de calcular y pagar anticipo mínimo de Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, de acuerdo con la legislación vigente, el Fideicomiso no constituyó ningún gasto de impuesto a la renta corriente del año.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

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 temporales.

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.

Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso constituyó un impuesto diferido por pérdidas acumuladas por US$156,266 (2019: US$62,599)

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial y aportes adicionales de los Constituyentes y que serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso en conjunto con los remanentes que se hayan obtenido en el cumplimiento del objeto del contrato.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado el bien inmueble al cliente, el cliente tiene discreción sobre los mercados y los precios para vender el bien y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del bien por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que el bien ha sido transferido mediante escritura pública al cliente, los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado el bien de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Asimismo, se requiere que el cliente acepte el bien de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega del bien se consideran transferidos los riesgos de obsolescencia y beneficios asociados a esos bienes.

Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso no ha reconocido ingresos, debido a que no se han transferido el control de los inventarios, ya que los mismos se encuentran en proceso de construcción de acuerdo a la planificación estipulada en cada una de sus fases.

Activos de contratos

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si el Fideicomiso espera recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período

mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se han reconocido los ingresos correspondientes.

Los costos de suscripción de contratos capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago inicial por parte del cliente.

2.11 Gastos

Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración de la Fiduciaria 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 el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

La principal estimación corresponde a la determinación del impuesto diferido. 2.8. lit. b).

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso la exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (incluyendo riesgo cambiario, riesgo de precios y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Administración de la Fiduciaria se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La estrategia de gestión de riesgo de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Administración de la Fiduciaria siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesto el Fideicomiso.

a) Riesgos de mercado:

Este riesgo se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso sufra pérdidas como consecuencia de las condiciones del mercado. El objetivo de la Administración de la Fiduciaria es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

El Fideicomiso se encuentra respaldado por los Constituyentes, los cuales cuentan con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario ecuatoriano, ya que los compradores lo identifican como un sinónimo de seriedad al momento de tomar una decisión de inversión inmobiliaria.

Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que el Fideicomiso recibe dinero en préstamos a tasas de interés fijas y de mercado.

i) Riesgos cambiario

El Fideicomiso no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

ii) Riesgos de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que el Fideicomiso obtiene préstamos a tasas de interés similares a las de mercado.

b) Riesgos de crédito:

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluyen a los saldos pendientes por cobrar. La Administración de la Fiduciaria considera bajo el riesgo de crédito ya que se realiza una evaluación preliminar de cada posible Promitente Comprador previo a la firma del contrato de promesa de compra venta de los inmuebles. Además, la transferencia del control de los inmuebles es otorgado una vez cancelados la totalidad del valor del bien.

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

	Calificación (1)	
Entidad financiera	**2020**	**2019**
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA

(1) Datos obtenidos de la página de la Superintendencia de Bancos al 30 de junio del 2020 y 31 de diciembre del 2019, respectivamente.

c) Riesgos de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes y préstamos entregados por los Constituyentes. La Junta del Fideicomiso ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

De acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, los Constituyentes tienen la obligación de aportar y entregar al Fideicomiso todos los recursos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto y cubrir todos los pasivos u obligaciones, en caso de que no existieren los recursos en el Fideicomiso. La administración de la Fiduciaria monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

2020	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
Préstamos	6,676,858	3,900,000
Cuentas por pagar	309,765	3,362,096

2019	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
Préstamos	5,929,543	-
Cuentas por pagar	1,203,175	3,087,076

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2020		2019	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,648,452	-	4,733,021	-
Total activos financieros	**2,648,452**	**-**	**4,733,021**	**-**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Préstamos	6,676,858	3,900,000	5,614,910	-
Cuentas por pagar	309,765	3,362,096	1,203,175	2,915,056
Total pasivos financieros	**6,986,623**	**7,262,096**	**6,818,085**	**2,915,056**

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo, así como cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

El valor en libros de los préstamos con entidades financieras locales es equivalente a su valor razonable debido a que las tasas de interés contratadas son similares a las del mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	2020	2019
Bancos (1)	813,156	739,724
Inversiones (2)	1,835,296	3,993,297
	2,648,452	4,733,021

(1) Corresponde a depósitos a la vista en Banco Amazonas S.A. y Banco del Pacífico S.A sin intereses.

(2) Corresponde a certificados de depósitos con Banco del Pacífico S.A. a una tasa entre 4.85% y 6.00% con vencimientos menores a 60 días.

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Los anticipos a proveedores corresponden al valor entregado por anticipado al Constructor de acuerdo al contrato estipulado y que aún no han sido utilizado; posteriormente será reclasificado a inventario en construcción en función del avance de la construcción.

8. INVENTARIOS

Composición:

	2020	2019
Diseños y estudios (1)	19,079,667	9,705,577
Terreno (2)	5,358,795	5,170,532
Gerencia de proyecto	2,934,669	2,066,321
Costos financieros	1,161,890	350,068
Impuestos, tasas y contribuciones	626,778	337,194
Fiscalización	394,500	247,500
Comisiones	237,834	237,834
Asesorías	155,680	122,080
Seguro	82,817	55,662
	30,032,630	18,292,768

(1) Corresponde a planillas de avance de obras pagadas Etinar S.A. por concepto de pilotaje y obra gris, así como anticipos entregados a las Compañías Instalaciones Electromecánicas S.A. INESA y Sisclima S.A. por concepto de instalaciones de los sistemas eléctricos y por las instalaciones de aires acondicionados y extracción mecánica.

(2) Corresponde a la adquisición de 5 lotes de terrenos destinados para la construcción de 5 edificios como parte del proyecto inmobiliario denominado Millenium Towers, ubicado en la Cooperativa “Nueva Aurora” parroquia satélite La Aurora del cantón Daule con un área de aproximadamente 10.552 m2.

En el 2020 se registraron los intereses correspondientes a adecuaciones de los lotes de terreno adquiridos.

9. ACTIVOS DE CONTRATOS

Composición al 31 de diciembre:

	Al 31 de diciembre del 2020	Al 31 de diciembre del 2019
Honorarios de comercialización (1)	953,739	537,395

(1) Corresponde a las comisiones pagadas Millenium S.A. (Promotor) por la gestión de venta de los inmuebles (oficinas, locales comerciales, bodegas y parqueos) en construcción a cargo del Fideicomiso.

10. PRÉSTAMOS

Composición al 31 de diciembre:

		2020		2019	
	Tasa anual de interés	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Banco del Pacífico S.A. (1)	8.95%	6,676,858	3,900,000	5,614,910	-
		6,676,858	3,900,000	5,614,910	-

(1) Corresponde a dos líneas de crédito otorgada por el Banco del Pacífico S.A. para la Fase I por $6,629,384 y Fase II por US$3,900,000 pactado a una tasa de interés del 8.30% anual, con pagos mensuales y vencimiento a noviembre 2021 y a julio 2022. Al 31 de diciembre del 2019, correspondía a dos obligaciones financieras con el Banco del Pacífico S.A. a una tasa de interés 8.95% anual con vencimiento en noviembre 2020. El saldo incluye los intereses por pagar de US$47,454 (2019: $14,910).

11. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2020			2019		
	Corriente	No corriente	Total	Corriente	No corriente	Total
Carlos Alberto Gencón Guaman (1)	-	3,027,597	3,027,597	-	2,839,332	2,839,332
Provisión de avance de obra	-	-	-	789,773	-	789,773
Proveedores (2)	309,765	-	309,765	393,297	-	393,297
Otros (3)	-	334,500	334,500	20,105	75,724	95,829
	309,765	3,362,097	3,671,862	1,203,175	2,915,056	4,118,231

(1) Corresponde al saldo de la obligación al costo amortizado contraída con el señor Carlos Alberto Gencón por la compra de los terrenos para la ejecución del proyecto inmobiliario por US$3,087,075, la cual no mantiene tasa de interés por costo financiero por lo cual se registró al costo amortizado, considerando una tasa de descuento para los flujos futuros del 9.33% que corresponde a la tasa referencial del Banco Central del Ecuador.

(2) Corresponden principalmente a servicios de diseño y avance de obra mantenidos con Etinar S.A. por US$156,970, diseño arquitectónico con La Pietra S.A. por US$18,191 y depósitos no identificados por US$66,213.

(3) Corresponde a fondos en garantía para la construcción de las diferentes fases del proyecto principalmente con Etinar S.A. por US$115,433.

12. IMPUESTOS

a) Composición del gasto

	2020	2019
Impuesto a la renta diferido por pérdidas tributarias	38,213	(58,217)

b) Conciliación tributaria

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2020	2019
Pérdida antes del impuesto a la renta	(344,081)	(69,431)
Más - Gastos no deducibles	63,081	3
Base tributaria	(281,000)	(69,428)
	25%	25%
Impuesto a la renta causado y definitivo	-	-

El Fideicomiso presenta pérdidas tributarias debido a su actividad, por lo cual no presenta gasto por impuesto a la renta.

c) Impuesto a la renta diferido

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

	Por pérdidas tributarias
Al 1 de enero del 2019	120,816
Crédito (débito) a resultados por impuestos diferidos	(58,217)
Al 31 de diciembre del 2019	62,599
Débito (crédito) a resultados por impuestos diferidos	38,213
Al 31 de diciembre del 2020	100,812

d) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. Los años 2017 al 2020 están sujetas a una posible fiscalización.

e) Otros asuntos – reformas tributarias

- El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Dentro de las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal se encontró la creación de una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022. En el Suplemento Registro Oficial No. 131 del 29 de enero de 2020 el Servicio de Rentas Internas (SRI) expide procedimiento para la declaración y pago de la contribución única y temporal.

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.

- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.

- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:

  - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
  - El Iva podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
  - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.
  - El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

  Este Decreto también implementó un sistema de autorretención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria", que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre otros, en lo siguiente:

    - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior
    - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos
    - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior
    - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
    - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.

- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se prorroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.

- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, luego del análisis efectuado considera que no se prevé ningún impacto resultante de estas reformas.

13. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso ha suscrito 247 promesas de compraventa que corresponde a 26 departamentos, 242 oficinas, 352 parqueos, 12 locales comerciales, 12 bodegas, 16 suites y se han reservado 4 oficinas, 1 departamento, 1 local y 6 parqueos, los cuales representan el 68.36% de las unidades inmobiliarias del proyecto.

Al 31 de diciembre del 2020, la compañía presentó desistimientos de promitentes compradores por 4 oficinas y 3 parqueos.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el 2020 y 2019 con constituyentes:

	2020	2019
(a) Saldos		
Activos		
Costos de inventarios en construción:		
Gerencia de proyectos		
Campana Buysse & Partners S.A.	480,408	1,254,859
Promotora Condor Ecuador Procondor S.A.	387,940	811,462
	868,348	2,066,321
Diseño arquitectónico		
Millenium S.A.	134,456	140,000
Activos de contratos - Comercialización		
Honorarios de comercialización - Millenium S.A.	953,739	537,395
Pasivos		
Cuentas por pagar		
Millenium S.A.	9,446	23,136
(b) Transacciones		
Aportes Patrimoniales		
Condor SCRL	-	548,052
	-	548,052
Gastos de gestión		
Millenium S.A.	23,147	7,500
Campana Buysse & Partners S.A.	-	30,545
	23,147	38,045
Gastos de publicidad		
Millenium S.A.	4,191	5,825
Préstamos e intereses		
Millenium S.A.	30,487	-

15. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, representa aportaciones entregados por los Constituyentes al Fideicomiso.

Los Constituyentes del Fideicomiso Millenium Towers son:

	2020		2019	
	US$	%	US$	%
Millenium S.A.	163,044	4%	163,044	4%
Cóndor SCRL	4,392,544	96%	4,392,544	96%
	4,555,588	100%	4,555,588	100%

16. CONTRATOS

Gerencia de proyecto

El 1 de febrero del 2017, el Fideicomiso suscribió contrato con Campana Buysse & Partners S.A. y la Compañía Promotora Condor Ecuador Procondor S.A. para la gerencia del proyecto, el contrato se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución de la primera fase del proyecto.

Por los servicios profesionales contratados en virtud de este instrumento y efectivamente prestados a satisfacción del Fideicomiso, éste pagará al Gerente del proyecto, los honorarios de la siguiente forma:

- Honorarios a la Compañía Campana & Buysse:

  i) Un honorario fijo equivalente al 5% de los costos totales del proyecto incluido IVA, de acuerdo al plan de negocios aprobado por la Junta de Fideicomiso el honorario presupuestado sería de US$922,377 dólares de los Estados Unidos de América, siendo este valor el que sería cancelado mensualmente adjuntándose en la cuota final cualquier diferencia que se origine entre el monto presupuestado y el monto final de los costos reales que se liquiden en el fideicomiso.

- Honorario de la Compañía Procondor S.A.:

  i) Un honorario fijo equivalente a la suma de US$380,479.56 dólares de los Estados Unidos de America que será pagada a Procondor S.A. de acuerdo a la tabla de pagos que consta adjunta al presente instrumento.

  Estos valores serán reliquidados desde la certificación del punto de equilibrio hasta la finalización el proyecto.

Contrato de comercialización

El 1 de febrero del 2017, el Fideicomiso suscribió un contrato con la compañía Millenium S.A., para que realice las gestiones de comercialización de las unidades habitacionales que compongan el proyecto, así como la cobranza y recaudación de los valores que los promitentes compradores de tales inmuebles deberán cancelar al Fideicomiso con ocasión de la suscripción de los correspondientes contratos de promesa de compraventa. El contrato permanecerá vigente hasta que se hubieren enajenado la totalidad de los inmuebles que componen la primera fase.

El Fideicomiso pagará al Comercializador un honorario equivalente al 3% del valor de la venta de las unidades habitacionales que componen la primera fase, los honorarios referidos incluyen el impuesto al valor agregado correspondiente.

El honorario presupuestado es de US$634,124 dólares de los Estados Unidos de América, siendo este valor el que sería cancelado mensualmente, ajustándose a la certificación del punto de equilibrio. Este valor sería pagado de la siguiente forma:

i) Mensualmente la gerencia de proyecto liquidará las comisiones de ventas del 3% calculadas sobre el total de contratos de promesas de compraventas registradas en el mes inmediato anterior; dicho valor liquidado sería pagado por el Fideicomiso al Promotor de acuerdo al siguiente esquema de pago:

- El 60% en el mes en que fueron liquidadas
- El 20% a la certificación del punto de equilibrio
- EL 20% a la finalización del proyecto

17. CONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS

A continuación, se presenta la conciliación entre los estados financieros preparados de acuerdo con el plan de cuentas utilizado por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, cumpliendo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y los estados financieros adjuntos preparados bajo NIIF al 31 de diciembre:

2020:

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros adjuntos
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	813,156	1,835,296	2,648,452
Inversiones temporales (1)	1,828,270	(1,828,270)	-
Impuestos por recuperar	9,936	-	9,936
Otras cuentas por cobrar (1)	8,168	(7,026)	1,142
Anticipos a proveedores	2,030,374	-	2,030,374
Total de activo corriente	4,689,904	-	4,689,904
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipo (3)	30,032,630	(30,032,630)	-
Inventarios en construcción (3)	-	30,032,630	30,032,630
Activos de contratos (2)	-	953,738	953,738
Otros activos no corrientes (2)	953,738	(953,738)	-
Impuestos a la renta diferido	100,813	-	100,813
Total de activo no corriente	31,087,181	-	31,087,181
Total de activo	35,777,085	-	35,777,085
Pasivo			
Pasivo corriente:			
Préstamos	6,676,858	-	6,676,858
Cuentas por pagar (4)	800,672	(490,907)	309,765
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	99,229	-	99,229
Anticipos con clientes (4)	15,185,275	(15,185,275)	-
Impuestos por pagar	51,189	-	51,189
Total pasivo corriente	22,813,223	(15,676,182)	7,137,041
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar	3,362,096	-	3,362,096
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (5)	15,000	(15,000)	-
Préstamos (5)	3,900,000	15,000	3,915,000
Pasivos de contratos (4)	-	17,232,307	17,232,307
Anticipos a clientes (4)	1,556,125	(1,556,125)	-
Total pasivo no corriente	8,833,221	15,676,182	24,509,403
Patrimonio	4,130,641	-	4,130,641
Total pasivo y patrimonio	35,777,085	-	35,777,085

(1) Reclasificación de las cuentas “Inversiones temporales” y “Otras cuentas por cobrar” a la cuenta “Efectivo y equivalentes de efectivo” por US$1,828,270 y US$8,037, respectivamente.

(2) Reclasificación de la cuenta “Otros activos corrientes” a la cuenta “Activos de contratos” por US$953,738.

(3) Reclasificación de la cuenta "Propiedad, planta y equipo" a la cuenta "Inventarios en construcción" por US$29,810,817.

(4) Reclasificación de las cuentas "Anticipos con clientes" y "Cuentas por pagar" a la cuenta "Pasivos de contratos" por US$16,741,400 y US$490,907, respectivamente.

(5) Reclasificación de la cuenta "Cuentas por pagar a compañías relacionadas" a la cuenta "Préstamos" por US$15,000.

2019:

	Estados financieros contables	Reclasificaciones y ajustes	Estados financieros adjuntos
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	739,724	3,993,297	4,733,021
Inversiones temporales (1)	3,993,297	(3,993,297)	-
Impuestos por recuperar	6,156	-	6,156
Anticipos a proveedores	2,116,519	-	2,116,519
Total de activo corriente	6,855,696	-	6,855,696
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipo (2)	18,292,768	(18,292,768)	-
Inventarios en construcción (2)	-	18,292,768	18,292,768
Activos de contratos	537,395	-	537,395
Impuestos a la renta diferido	62,599	-	62,599
Total de activo no corriente	18,892,762	-	18,892,762
Total de activo	25,748,458	-	25,748,458
Pasivo			
Pasivo corriente:			
Préstamos	5,614,910	-	5,614,910
Cuentas por pagar	1,203,175	-	1,203,175
Impuestos por pagar	12,723	-	12,723
Total pasivo corriente	6,830,808	-	6,830,808
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar	2,915,056	-	2,915,056
Pasivos de contratos	-	11,694,232	11,694,232
Anticipos a clientes	11,694,232	(11,694,232)	-
Total pasivo no corriente	14,609,288	-	14,609,288
Patrimonio	4,308,362	-	4,308,362
Total pasivo y patrimonio	25,748,458	-	25,748,458

(1) Reclasificación de la cuenta "Inversiones temporales" a la cuenta "Efectivo y equivalentes de efectivo" por US$3,993,297.

(2) Reclasificación de la cuenta "Propiedad, planta y equipo" a la cuenta "Inventarios en construcción" por US$18,292,768.

(3) Reclasificación de la cuenta "Anticipos a cliente" a la cuenta "Pasivos de contratos" por US$18,292,768.

18. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA FIDUCIARIA

La Administración de la Fiduciaria confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones fiduciarias, durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2020.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales de 2019, surgieron noticias de China sobre el COVID-19 (Coronavirus). La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como “pandemia global” al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones, sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en la Compañía. Tales efectos sumados a los que se derivan de altos niveles de volatilidad en las variables macroeconómicas se verán reflejados en los estados financieros separados posteriores al 31 de diciembre de 2020. Hasta la fecha, la Compañía no ha visto, ni espera ver en el futuro cercano, un gran impacto en sus operaciones por el coronavirus, sin embargo, si la epidemia continúa por un período prolongado, existe la posibilidad de que los riesgos se materialicen y, por lo tanto, tener un impacto significativo en el desempeño financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la Compañía.

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Fiduciaria, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.

*****

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS – INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA

ANEXO 1

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

EL NEGOCIO FIDUCIARIO REFLEJA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

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**
<u>Objeto del Fideicomiso:</u> • El objeto y finalidad del Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble de aproximadamente 18,118.33 m2 ubicado en la Cooperativa "Nueva Aurora" parroquia satélite La Aurora del cantón Daule y que será fraccionado en varios lotes para luego ser adquiridos por el Fideicomiso a los vendedores del mismo, de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.	✔		

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2021.05.04 08:50:09 -05'00'

AB. Karina Rodríguez
Apoderada Especial de la Fiduciaria

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.04 08:25:32 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO
Fecha: 2021.05.04 10:30:31 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del Fideicomiso

ANEXO 2

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<u>Instrucciones fiduciarias:</u>			
• Registrar como propiedad del Fideicomiso el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el inmueble, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen el desarrollo de su objeto.	✔		
• Suscribir con el Gerente de proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto, Los honorarios del Gerente del proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, 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 de las fases en las que no se cumple el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso.	✔		
• Celebrar y suscribir con los vendedores, en el plazo máximo de 5 días laborables, una vez que el inmueble haya sido fraccionado conforme lo indicado en el presente instrumento y que se encuentre aprobado por el Municipio de Daule, en su calidad de propietarios del inmueble, un contrato de compraventa de tal inmueble.	✔		

ANEXO 2

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
• Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; iii) que se cuente con los inmuebles debidamente subdivididos dentro del patrimonio autónomo; y, iv) que se cuente con el presupuesto económico del proyecto y de la fase que corresponda, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro de las correspondiente fase 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 dicha fase. 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 del proyecto y de la fase que corresponda.	✔		
• Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.	✔		
• 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.	✔		
• Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso,	✔		

ANEXO 2

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a "AAA" para Instituciones Financieras del país y "A-"para el caso de Instituciones Financieras del exterior.			
• Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto tenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo con las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con recursos transferidos por los Constituyentes.	✔		
• Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.	✔		
• En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase. b) la Fiduciaria deberá informar al Gerente del proyecto, Fiscalizador y Comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los mismos han dejado de tener vigencia. c) transferir a los Promitentes compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas.			✔
• En caso de que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio: a) Contratar al Constructor y demás proveedores de bienes y servicios para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; c) Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales. d) Verificar por medio del Fiscalizador que los fondos entregados al Gerente del proyecto están siendo debidamente utilizados e) Verificar que el cronograma de obras y presupuesto estén siendo cumplidos. f) Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes compradores hayan hecho en favor de			✔

ANEXO 2

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
terceros, de sus derechos y obligaciones de la promesa de compraventa g) En caso de incumplimiento de los Promitentes compradores, celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa h) Suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto y de cada una de sus fases. I) Celebrar las escrituras de la compraventa con los Promitentes compradores j) Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones, la utilidad que exista y se haya generado en el patrimonio del fideicomiso. A favor del Constituyente Millenium S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Condor SCRL, el saldo restante.			
• 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, mientras esto sea legalmente permitido.	✔		
• Una vez cumplido el punto de equilibrio, 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.			✔
• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.	✔		

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA — Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA Fecha: 2021.05.04 08:50:27 -05'00'

AB. Karina Rodriguez
Apoderada Especial de la Fiduciaria

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ — Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Fecha: 2021.05.04 08:25:47 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO — Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO Fecha: 2021.05.04 10:31:00 -05'00'

CPA. Mariuxi Barrera
Contadora del Fideicomiso

ANEXO 3

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

31 DE DICIEMBRE DE 2020

No existe ninguna restricción a la fecha.

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA Fecha: 2021.05.04 08:50:42 -05'00'	WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Fecha: 2021.05.04 08:25:56 -05'00'	MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO Fecha: 2021.05.04 10:31:16 -05'00'
AB. Karina Rodríguez Apoderada Especial de la Fiduciaria	CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable	CPA. Mariuxi Barrera Contadora del Fideicomiso

ANEXO 4

FIDEICOMISO MILLENIUM TOWERS

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

31 DE DICIEMBRE DE 2020

El informe adjunto, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso Millenium Towers al 31 de diciembre de 2020, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA Firmado digitalmente por KARINA LUISANA RODRIGUEZ SANTANA Fecha: 2021.05.04 08:50:58 -05'00'	WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Fecha: 2021.05.04 08:26:05 -05'00'	MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO Firmado digitalmente por MARIUXI VANESSA BARRERA ARGUELLO Fecha: 2021.05.04 10:31:34 -05'00'
AB. Karina Rodriguez Apoderada Especial de la Fiduciaria	CPA. Wendy Saavedra Supervisora Contable	CPA. Mariuxi Barrera Contadora del Fideicomiso