



# FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

## 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 Village

Guayaquil, 3 de mayo del 2021

### Nuestra opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Millenium Village (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 período comprendido entre el 15 de mayo y 31 de diciembre del 2020, 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 Fiduciaria del Fideicomiso) y del Fideicomiso 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 Village  
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:

<b>Asunto significativo de auditoría</b>	<b>Cómo enfocamos el asunto en nuestra auditoría</b>
<p>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.</p> <p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.</p>	<p>Leímos y entendimos el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido con el contrato del Fideicomiso. Mediante reuniones con el Administrador del Fideicomiso, verificamos el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y realizamos los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</li><li>- 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.</li><li>- 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.</li><li>- Verificamos la existencia del inmueble mediante inspección física al final del periodo.</li></ul>



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



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

- 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 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 significativos 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 Village  
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 Village 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.*

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

**FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	66
Otras cuentas por cobrar		10
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>76</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Inventario en construcción	7	1,613,516
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>1,613,516</b>
<b>Total de activos</b>		<b>1,613,592</b>
<u>Pasivo y patrimonio</u>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Cuentas por pagar	8	13,995
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>13,995</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>13,995</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aportes de constituyentes		1,609,900
Resultados acumulados		(10,303)
<b>Total patrimonio</b>		<b>1,599,597</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>1,613,592</b>

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  
16:08:53 -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  
14:44:47 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

**DEYSI SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ**

Firmado digitalmente  
por DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.04.29  
13:51:50 -05'00'

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>
Gastos		
Publicidad		(780)
Fideicomiso		(3,696)
Alícuotas		(5,368)
Otros gastos		(460)
Pérdida antes del impuesto a la renta		(10,304)
Impuesto a la renta	9	-
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(10,304)</u>

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

**KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
Z SANTANA**

Firmado digitalmente por  
KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Fecha: 2021.04.29  
16:09:12 -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  
14:44:58 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

**DEYSI  
SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ**

Firmado digitalmente por  
DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.04.29  
13:51:59 -05'00'

---

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso



**FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aportes de Constituyentes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 15 de mayo del 2020	2,000	-	-
Aportes de constituyentes	1,607,900	-	1,607,900
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(10,303)	(10,303)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>1,609,900</u>	<u>(10,303)</u>	<u>1,597,597</u>

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

KARINA  
LUISANA  
RODRIGUEZ  
Z SANTANA

Firmado digitalmente por  
KARINA LUISANA  
RODRIGUEZ  
SANTANA  
Fecha: 2021.04.29  
16:09:30 -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  
14:45:08 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente  
por DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.04.29  
13:52:08 -05'00'

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 15 DE MAYO Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>2020</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:	
Pérdida antes de impuesto a la renta	(10,303)
Cambios en activos y pasivos:	
Otras cuentas por cobrar	(10)
Inventario en construcción	(1,613,516)
Cuentas por pagar	13,995
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(1,609,834)</b>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:	
Aporte de Constituyentes	1,609,900
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>1,609,900</b>
Disminución neta de efectivo	66
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	<u>66</u>

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  
16:09:47 -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  
14:45:18 -05'00'

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

DEYSI SHIRLEY  
ROMERO  
VELIZ

Firmado digitalmente  
por DEYSI SHIRLEY  
ROMERO VELIZ  
Fecha: 2021.04.29  
13:52:18 -05'00'

---

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

##### 1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso Millenium Village (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido el 15 de mayo del 2020 por sus constituyentes Millenium S.A., Pablo José Campana Sáenz e Isabel María Romero Noboa (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 31 de agosto del 2020 bajo registro No. 2020.G.13.003002 y tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble ubicado en la Santa Clara y Potrero Guaybe del cantón Daule, parroquia la Aurora, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación, así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpen tal hecho.

Al 31 de diciembre del 2020, el Fideicomiso no ha aprobado el presupuesto de factibilidad del proyecto debido a que se encuentra en proceso de definición y diseños iniciales.

Este dictamen la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso indica que esta situación corresponde al giro normal del negocio ya que se encuentran en etapas iniciales.

##### 1.2 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

Millenium S.A.	Constituyente / Beneficiario
Pablo José Campana Sáenz	Constituyente / Beneficiario
Isabel María Romero Noboa	Constituyente / Beneficiario

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y  
Fideicomisos Mercantiles

Administradora / Fiduciaria

- (b) Aportes y transferencias de dominio a título de Fideicomiso
  - (i) Los constituyentes transfieren en este acto al fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable, la suma de dos mil dólares (\$2,000) de los Estados Unidos de América.
  - (ii) Los constituyentes Pablo Campana e Isabel Romero transfieren el inmueble.

#### 1.3 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. 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 solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad del Constituyente Millenium S.A. el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso. Se deja constancia que el contrato con el Fiscalizador se deberá suscribir, una vez aprobado por la Junta del Fideicomiso, aproximadamente dos meses antes de la fecha en la cual se ha proyectado que se certificará las condiciones financieras para que se certifique el punto de equilibrio.
- Celebrar previa aprobación de la Junta del Fideicomiso, la compraventa con la Vendedora a fin de que el Fideicomiso adquiera el inmueble.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.

- Recibir de los Promitentes compradores el dinero que 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 "AA" 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) 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; b) transferir a los Promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido en cumplimiento de las promesas de compraventa; c) transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, cualquier remanente que existiere una vez cancelados todos los gastos, costos, honorarios y tributos; d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- En caso 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 del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto y previo visto bueno del Gerente del proyecto los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos 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; l) 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.
- 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.

#### **1.4 Derechos y obligaciones los Constituyentes**

Los Constituyentes deberán realizar principalmente las siguientes actividades:

##### Derechos

- 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

#### 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 lo 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 solicite, y que fuere necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato, así como asistir a las reuniones que ésta convoque.
- 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, los Constituyentes 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, los Constituyentes se obligan 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.

#### **1.5 Punto de equilibrio**

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

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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 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 ventas totales del proyecto constantes en la factibilidad inicial;
  - 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



## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

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 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.

#### **1.6 Régimen de beneficios**

El Beneficiario tiene derecho a recibir, de existir y una vez desarrollado el objeto del Fideicomiso, previo a liquidación y terminación del mismo, 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.

#### **1.7 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.

#### **1.8 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.

#### **1.9 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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

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 considera que las situaciones antes indicadas no han ocasionado efectos significativos en sus operaciones.

#### **1.10 Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, han sido aprobados por el Representante Legal del Fideicomiso Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y la Junta del Fideicomiso el 19 de marzo del 2021.

## **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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

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:

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

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 no han existido transacciones 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:

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

- 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 el Fideicomiso sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado del Fideicomiso comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” en el estado de situación financiera.

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

#### 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, el Fideicomiso sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.7 Inventario 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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

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, 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.



## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

#### **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 se encuentra en etapa de estudios, diseños y obtención de permisos para iniciar la comercialización y posteriormente iniciar la construcción de acuerdo a la planificación estipulada.

##### 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 incrementales para obtener 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

#### Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso recibirá 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 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.

### **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, 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 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.

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

#### 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

##### 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:

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u> <u>2020</u>
Banco Amazonas S.A.	AA+
Banco del Pacífico S.A.	AAA

(1) Datos obtenidos de la página de la Superintendencia de Bancos al 30 de junio del 2020.

#### c) Riesgos de liquidez:

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes y préstamos entregados por los Constituyentes o Bancos. 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.

<u>2020</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Préstamos	-	-
Cuentas por pagar	13,995	-

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de esta de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus beneficiarios y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Durante el año 2020, el Fideicomiso no ha alcanzado su punto de equilibrio detallado en el literal 1. 5.

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

#### 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:

	<u>2020</u>
	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	66
Cuentas por cobrar clientes	-
<b>Total activos financieros</b>	<u><u>66</u></u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>	
Préstamos	-
Cuentas por pagar	13,995
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><u>13,995</u></u>

##### 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

	<u>2020</u>
Bancos (1)	66
	<u><u>66</u></u>

(1) Corresponde a depósitos a la vista en bancos locales.

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

#### 7. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2020</u>
Terreno (1)	1,605,900
Costos por codificar	<u>7,616</u>
	<u><u>1,613,516</u></u>

(1) Corresponde a la compra del terreno ubicado en Santa Clara y Potrero Guayabe, Cantón Daule.

#### 8. CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2020</u>
Proveedores (1)	13,995
	<u>13,995</u>

(1) Corresponde principalmente a certificados de la propiedad por \$3,267 con el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, certificados ambientales por \$3,136 con Consulambiente Cía. Ltda. y por conceptos de cesión de derechos reformas al contrato de constitución y administración por \$3,215 con Fiducia S.A.

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

#### 9. IMPUESTOS

##### a) Conciliación tributaria

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

	<u>2020</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	<u>(10,303)</u>
Más - Gastos no deducibles	<u>460</u>
Base tributaria	<u>(9,843)</u> 25%
Impuesto a la renta causado y definitivo	<u>-</u>

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

##### b) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. El año 2020 está sujeto a una posible fiscalización.

##### c) 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.

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

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.



## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

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

---

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

#### 10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2020</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>	
<b>Aportes Patrimoniales</b>	
Millenium S.A.	4,000
Pablo Campana	<u>1,605,900</u>
	<u>1,609,900</u>
<b><u>Pasivo</u></b>	
<b>Cuentas por pagar</b>	
MILLENIUM S.A.	<u>46</u>

#### 11. PATRIMONIO

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

Los Constituyentes del Fideicomiso Millenium Village son:

	<u>2020</u>	
	<u>US\$</u>	<u>%</u>
Millenium S.A.	4,000	0.25%
Pablo Campana	<u>1,605,900</u>	<u>99.75%</u>
	<u>1,609,900</u>	<u>100.00%</u>

#### 12. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA FIDUCIARIA

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

## **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

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

---

#### **13. 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 del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros o que requieran revelación.

**INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y  
REGLAMENTARIOS – INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

**CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FIDEICOMISO****FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE****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
<p><b><u>Objeto del Fideicomiso:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El objeto y finalidad del Fideicomiso es adquirir un inmueble ubicado en la Santa Clara y Potrero Guaybe del cantón Daule, parroquia la Aurora y desarrollar un proyecto inmobiliario, de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución del Fideicomiso.</li> </ul>	✓		

---

AB. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

---

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

## 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
<p><b><u>Instrucciones fiduciarias:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Registrar como propiedad del Fideicomiso el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen el desarrollo de su objeto</li> <li>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 solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad del Constituyente Millenium S.A. el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente del Proyecto, del Fiscalizador y del Comercializador, de ser el caso. Se deja constancia que el contrato con el Fiscalizador se deberá suscribir, una vez aprobado por la Junta del Fideicomiso, aproximadamente dos meses antes de la fecha en la cual se ha proyectado que se certificará las condiciones financieras para que se certifique el punto de equilibrio.</li> <li>Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los Promitentes</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p>		

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>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 del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los Promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.</p>			✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>Recibir de los Promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en la promesa de compraventa.</li> </ul>			✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>			✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>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 "AA" para instituciones financieras del país y "A"- para el caso de instituciones financieras del exterior.</li> </ul>	✓		

## FIDEICOMISO MILLENIUM

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	✓		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en el presente instrumento.</li> </ul>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio: a) 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; b) transferir a los Promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido en cumplimiento de las promesas de compraventa; c) transferir a los Constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, cualquier remanente que existiere una vez cancelados todos los gastos, costos, honorarios y tributos; d) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.</li> </ul>			✓ ✓
<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso 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 del proyecto; b) Entregar previo visto bueno del Fiscalizador los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto y previo visto bueno del Gerente del proyecto los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos 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</li> </ul>			✓

## FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE

## CUMPLIMIENTO DE LAS INSTRUCCIONES ESTABLECIDAS EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO

31 DE DICIEMBRE DE 2020

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>proyecto el acta de entrega-recepción provisional y definitiva del proyecto; l) 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 Wulfbi S.A., un valor correspondiente al 12% anual de su aporte. A favor del constituyente Millenium S.A., el saldo restante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.</li> </ul>			<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

AB. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso



**FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

**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 DE ESTE**

**31 DE DICIEMBRE DE 2020**

No existe ninguna restricción a la fecha.

---

AB. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

---

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso

**FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**

**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 Villageal 31 de diciembre del 2020, contiene una opinión sin salvedades y se presenta por separado.

---

AB. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial de la  
Fiduciaria

---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

---

CPA. Deysi Romero  
Contadora del  
Fideicomiso