

# **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del  
2021, con opinión de los auditores  
independientes.

**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

**Contenido:**

Estado de situación financiera	- 3 -
Estado de resultados integrales	- 4 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 5 -
Estados de flujos de efectivo	- 6 -
Notas a los estados financieros	- 8 -

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante legal de:

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

### **Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**, al 31 de diciembre del 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2021, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**, al 31 de diciembre del 2021, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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 del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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

Asuntos clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

<u>Inventarios en construcción</u>	
<u>Descripción asunto:</u>	<u>Modo en que se ha tratado en la auditoría:</u>
El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, los costos de construcción acumulados al 31 de diciembre del 2021 son de USD\$ 1.634.319, mismos que deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y deberá considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incurrido principalmente en la evaluación de las transacciones vinculadas a los inventarios en construcción, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha cuenta. A continuación, detallamos los procedimientos realizados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se efectuó el levantamiento y análisis de contratos, planillas y facturación emitida por los proveedores, donde evaluamos que dicha información sea inherente a la naturaleza de las transacciones y tenga relación con la construcción del proyecto inmobiliario.</li> </ul>

### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información, que comprende el informe de rendición de cuentas de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros**

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de

auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos la existencia de una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que El Fideicomiso deje de ser un negocio en funcionamiento.

- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Comunicamos a los encargados de la Administración del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

#### **Otros asuntos**

Los estados financieros del **FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**, al 31 de diciembre del 2020 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 21 de mayo del 2021, contiene una opinión sin salvedades.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 21, 2022  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	7	293.432	689.380
Activos financieros			
Cuentas por cobrar	8	131.011	474.860
Otras cuentas por cobrar		56.136	40.442
Inventarios	9	7.700.610	4.551.147
<b>Total activos corrientes</b>		<b>8.181.189</b>	<b>5.755.829</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inventarios en construcción	11	1.634.319	2.853.866
Activos por impuestos diferidos	17	-	385
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>1.634.319</b>	<b>2.854.251</b>
<b>Total activos</b>		<b>9.815.508</b>	<b>8.610.080</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	12	3.641.135	3.506.118
Cuentas por pagar	13	128.235	120.819
Otras cuentas por pagar	14	136.392	695
Pasivos por impuestos corrientes	10	94.335	108.185
Provisiones	15	1.160.572	502.286
Pasivos de contratos	16	505.950	452.478
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>5.666.619</b>	<b>4.690.581</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por pagar	11	-	30.295
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>30.295</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aporte patrimonial	24	3.543.630	3.543.630
Resultados acumulados	25	345.574	(24.870)
Resultados del ejercicio	25	259.685	370.444
<b>Total patrimonio</b>		<b>4.148.889</b>	<b>3.889.204</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>9.815.508</b>	<b>8.610.080</b>

Ing. Marta Benavides  
**Apoderada especial**

CPA. Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

CPA. María de los  
 Ángeles Chango  
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	18	2.839.993	3.908.047
Costo de ventas	19	(2.516.370)	(3.426.587)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>323.623</b>	<b>481.460</b>
Gastos de administración	20	(77.304)	(64.119)
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>246.319</b>	<b>417.341</b>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos		100.244	77.135
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>346.563</b>	<b>494.476</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	21	(86.878)	(105.203)
Diferido	17	-	(18.829)
<b>Utilidad del período</b>		<b>259.685</b>	<b>370.444</b>
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>259.685</b>	<b>370.444</b>

Ing. Marta Benavides  
**Apoderada especial**

CPA. Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
**Contadora General**

**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Descripción	Nota	Aportes	Resultados acumulados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2019</b>	24 o 25	<b>3.543.630</b>	<b>(165.192)</b>	<b>140.322</b>	<b>3.518.760</b>
Reclasificación de resultados		-	140.322	(140.322)	-
Resultado integral del período		-	-	370.444	370.444
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2020</b>	24 o 25	<b>3.543.630</b>	<b>(24.870)</b>	<b>370.444</b>	<b>3.889.204</b>
Reclasificación de resultados		-	370.444	(370.444)	-
Resultado integral del período		-	-	259.685	259.685
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2021</b>	24 o 25	<b>3.543.630</b>	<b>345.574</b>	<b>259.685</b>	<b>4.148.889</b>

Ing. Marta Benavides  
**Apoderada especial**

CPA. Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
**Contadora General**

*Ver notas a los estados financieros*



**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	3.183.842	3.472.808
Pagado a proveedores	(3.834.710)	(1.630.703)
Proveniente de otros	119.903	34.425
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación</b>	<b>(530.965)</b>	<b>1.876.530</b>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Proveniente de (utilizado en) préstamos	135.017	(1.732.897)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>135.017</b>	<b>(1.732.897)</b>
EFECTIVO:		
(Disminución) aumento neto durante el año	(395.948)	143.633
Saldos al comienzo del año	689.380	545.747
<b>Saldos al final del año</b>	<b>293.432</b>	<b>689.380</b>

(Continúa...)

**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad neta	259.300	370.443
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Impuesto a la renta corriente	87.163	105.117
Impuesto a la renta diferido	-	18.829
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	343.849	(435.238)
Otros activos financieros	(15.694)	2.427.539
Inventarios	(1.929.917)	2.953.555
Otros activos	385	
Cuentas por pagar comerciales	688.880	(3.521.786)
Otras cuentas por pagar	135.698	696
Impuestos por pagar	(100.629)	(42.625)
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación</b>	<b>(530.965)</b>	<b>1.876.530</b>

\_\_\_\_\_  
**Ing. Marta Benavides**  
**Apoderada especial**

\_\_\_\_\_  
**CPA. Wendy Saavedra**  
**Supervisora Contable**

\_\_\_\_\_  
**CPA. María de los**  
**Ángeles Chango**  
**Contadora General**

*Ver notas a los estados financieros*

**FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1. Información general	- 9 -
2. Situación financiera en el país	- 15 -
3. Políticas contables significativas	- 15 -
4. Estimaciones y juicios contables	- 20 -
5. Gestión del riesgo financiero	- 20 -
6. Instrumentos Financieros por categoría	- 21 -
7. Efectivo	- 22 -
8. Cuentas por cobrar a no relacionados	- 22 -
9. Inventarios	- 22 -
10. Impuestos corrientes	- 22 -
11. Inventarios en construcción	- 22 -
12. Obligaciones bancarias	- 23 -
13. Cuentas por pagar a proveedores	- 23 -
14. Otras cuentas por pagar	- 23 -
15. Provisiones	- 24 -
16. Pasivos de contrato	- 24 -
17. Impuestos diferidos	- 24 -
18. Ingresos	- 25 -
19. Costos de ventas	- 25 -
20. Gastos administrativos	- 25 -
21. Impuesto a la renta	- 26 -
22. Reformas tributarias	- 26 -
23. Precios de transferencia	- 29 -
24. Aporte Patrimonial	- 29 -
25. Resultados acumulados	- 29 -
26. Eventos subsecuentes	- 29 -
27. Aprobación de los estados financieros	- 29 -

## FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO

### 1. Información general

El Fideicomiso Ciudad Santiago, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 21 de mayo del 2014. El Fideicomiso tiene como constituyente y Beneficiario a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

Con fecha 19 de mayo del 2017 se certifica el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la Fase I, lo cual viabiliza la construcción de las obras de infraestructura de todo el Proyecto y la construcción de 124 unidades inmobiliarias en la Fase I.

Con fecha 3 de Junio del 2019 se certifica el Punto de Equilibrio de la Fase II, lo cual viabiliza la construcción de 136 unidades inmobiliarias en la Fase II.

La Fase 3 comenzó su construcción a razón de la certificación de Punto de Equilibrio, esto es en Mayo 2021.

La fase IV inició su comercialización con fecha 31 de Julio del 2020.

#### Objeto

El Fideicomiso desarrollará un Proyecto inmobiliario ubicado en el Km 19.5 Vía Daule que comprende la construcción de la etapa V de la urbanización Ciudad Santiago, la cual se denominará Santiago City, y para la que se prevé la construcción de 509 unidades inmobiliarias, divididas en 4 Fases.

#### Vigencia

El presente Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley que es de ochenta años.

#### Causales de terminación del contrato

La Fiduciaria podrá declarar agotado el objeto del Fideicomiso, cuando se haya producido una cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación del Fideicomiso:

- Por haberse cumplido con las instrucciones Fiduciarias de este contrato.
- Por no haberse cumplido el punto de equilibrio del proyecto o de ninguna de sus fases dentro del plazo establecido en el presente instrumento.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias.
- Por incumplimiento de los Constituyentes o Beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato de constitución y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios.
- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso mercantil.

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

Los Constituyentes Iniciales transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable:

- La suma de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$5.000,00);
- El Inmueble identificado como Lote número cinco (5), de la manzana cinco mil seiscientos tres (5603), ubicado en el kilómetro 19.5 de la vía Guayaquil-Daule, Parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), cuyo Código Catastral es el número cuatro ocho-cinco seis cero tres-cero cero cero-cero-cero (48-5603-000-0-0-0). A la presente fecha se encuentran catastradas 509 unidades inmobiliarias del macrolote aportado.

### **Instrucciones de la Fiduciaria:**

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el Inmueble que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Apertura las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Una vez que el Proyecto se desarrollará sobre los lotes de terreno que señale la Junta del Fideicomiso, producto del fraccionamiento o la subdivisión del Inmueble, proceder a obtener a través de los Constituyentes o de quien señale la Junta, todas las autorizaciones públicas y las inscripciones en los registros correspondientes que sean necesarios para obtener dicho fraccionamiento o subdivisión legal del Inmueble conforme a las instrucciones y especificaciones que al respecto establezca la Junta del Fideicomiso. En tal sentido, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso, deberá suscribir todos los documentos necesarios para tal efecto. Los costos y gastos que demande la ejecución de estos trámites, hasta que se alcance el punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente fase del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.
- Proceder a constituir nuevos fideicomisos mercantiles de administración o inmobiliarios bajo los términos y condiciones que apruebe la Junta del Fideicomiso; y transferir a dichos fideicomisos mercantiles, a título de fideicomiso mercantil irrevocable aquellos lotes producto del fraccionamiento o la subdivisión legal del inmueble, sobre los cuales no se desarrollará el Proyecto de acuerdo a la decisión que la Junta haya adoptado al respecto.
- Una vez constituidos los fideicomisos mercantiles de administración o inmobiliarios de acuerdo a lo previsto en el numeral anterior de esta misma cláusula, proceder a transferir a la Mutualista, todos los derechos fiduciarios de beneficiario que le correspondan al Fideicomiso sobre dichos fideicomisos. Al efecto el fideicomiso se halla facultado desde ya para suscribir la escritura de cesión de derechos fiduciarios y cualquier otro documento que sea necesario para perfeccionar esta instrucción. Todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de la Mutualista o de la persona a la que ésta hubiera cedido sus derechos fiduciarios de beneficiaria.
- Suscribir, en representación del fideicomiso, los convenios de adhesión con los constituyentes adherentes designados por la Junta del Fideicomiso; y, suscribir con el Gerente del Proyecto , Fiscalizador, Comercializador, los contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto o el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el Punto de Equilibrio. 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 aún no se cumpla el Punto de Equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio del Proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.
- Una vez que la Junta de 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) Se cuente con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del Inmueble que permita el desarrollo del Proyecto; y, (iv) Se cuente con el presupuesto del Proyecto y de la FASE correspondiente debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del Proyecto y de cada Fase; 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; y además podrá proceder a:

- 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 por escritura pública, sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente Fase del Proyecto. La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, 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 o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase.

La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compra ventas suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.

Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente fideicomiso representado por la Fiduciaria.

Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios y de la Fiduciaria verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al Proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el fideicomiso la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones.

- b) Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los Promitentes Compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar.

La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.

Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada fase del Proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del Proyecto. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del Proyecto y de obras comunes del Proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra Fase del Proyecto.

- c) Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y otro tipo 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;

- d) Suscribir todos los documentos necesarios para que la respectiva fase del Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su construcción de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes o de quien designe la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la correspondiente fase del Proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
- e) Verificar y certificar si se ha cumplido o no el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada fase del Proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- f) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
  - i. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
  - ii. Transferir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las Fases del Proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las Promesas de Compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
  - iii. Transferir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, el Inmueble y cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
  - iv. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- g) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el Punto de Equilibrio de cualquier Fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
  - i. Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto de la zona del Inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
  - ii. Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del Proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
  - iii. 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, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero;
- h) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que Sí se ha cumplido el Punto de Equilibrio del Proyecto y de la respectiva fase del Proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha Fase a:
  - i. Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva Fase del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del Proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos

que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de proyecto tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva Fase del Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la referida fase del Proyecto, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.

- ii. Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva Fase que alcanzó el Punto de Equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del Proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del Proyecto, los recursos recibidos por parte de los Promitentes Compradores de la referida Fase del Proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha Fase del Proyecto.
- iii. Si así lo decide e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del Proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- iv. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
- v. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- vi. Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las Promesas de Compraventa. Las cesiones sobre los contratos de Promesa de Compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- vii. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva fase del Proyecto, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas de Compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.



- viii. Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor y Fiscalizador el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus fases.
- ix. Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesa de Compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del Proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.

Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del Proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase del Proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir Promesas de Compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente;

- x. Transferir a favor de los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o en su defecto, de cada una de las Fases que alcanzaron el Punto de Equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de cada una de las Fases del Proyecto, o existan provisionados en las cuentas del Proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del Proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.

En caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la entrega de bienes del Proyecto que no se hubieran comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiario, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto

de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y desarrollo de dicha fase, y de ser necesario gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de cada fase del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

## **2. Situación financiera en el país**

En el año 2020 el país sufrió una contracción económica cercana al 11%, originada por la aparición y propagación del COVID-19 a nivel mundial. El Gobierno Ecuatoriano estableció medidas que se enfocaron principalmente en la suspensión de actividades y el aislamiento social desde el mes de marzo, que se declaró la emergencia sanitaria y el estado de excepción.

Con la finalidad de contrarrestar los efectos de la pandemia el Estado tomó varias medidas como la disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado y jornadas de trabajo, reestructuración de deuda externa y acceso a nuevos créditos de organismos multilaterales.

En el año 2021 Ecuador cerró con un crecimiento económico anual del 4.1%, originado principalmente por un proceso de vacunación acelerado, aumento en los niveles de crédito, incremento de remesas y crecimiento de exportaciones petroleras y no petroleras.

Para el año 2022 se prevé un crecimiento de al menos el 2%, que dependerá de varios factores como: mantener acuerdos con organismos de financiamiento como el FMI, generar empleos formales, aumentar la producción petrolera, atraer inversiones y dinamizar el comercio exterior, sin embargo, dichas expectativas se pueden ver afectadas por la posible aparición de nuevas variantes del COVID-19, que obligarían al gobierno a establecer nuevas medidas.

## **3. Políticas contables significativas**

### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2021 y 2020 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2021 y 2020, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### 3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el estado de situación financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

### 3.3 Activos financieros

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El Fideicomiso reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de su flujo de efectivo contractual y el modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de cada activo financiero. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo, el Fideicomiso mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo son medidas al precio de transacción determinado bajo NIIF 15.

El Fideicomiso clasificará los activos financieros según su medición posterior

- Activo financiero a costo amortizado
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

#### Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- Activo financiero a costo amortizado.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- El Fideicomiso medirá los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales, si los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar el Fideicomiso utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado. - el Fideicomiso aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o sea transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

## **3.4 Pasivos financieros**

### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El Fideicomiso reconocerá un pasivo financiero por todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

### Clasificación

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado
- Pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior de pasivos financieros. - después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. - son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. - presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Baja de pasivos financieros. - el Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

### 3.5 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo, y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determina índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios del Fideicomiso se componen de terrenos y se valoran al costo o al valor razonable, el menor de los dos.

### 3.6 Reconocimiento de ingresos

El Fideicomiso contabiliza un contrato con un cliente cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La Entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La Entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

### 3.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

#### Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integrales porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Fideicomiso para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha de los Estados Financieros.

#### Impuesto diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del estado de situación financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el Fideicomiso espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

### **3.8 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### **3.9 Estado de Flujo de Efectivo**

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, el FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

### **3.10 Cambios de políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2021, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### **3.11 Compensación de transacciones y saldos**

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los estados financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

### **3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

### **3.13 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor**

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO CIUDAD SANTIAGO respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2021.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a el Fideicomiso que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso recibido por la venta de muestras producidas, hasta que el activo pueda operar de la manera prevista por la administración.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de otros costos directamente relacionados.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la exclusión de los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda que define los honorarios que incluyen en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda NIIF 1, subsidiaria como adoptante por primera vez, que permite una exención si una subsidiaria adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz	1 de enero 2022
NIIF 17	Reemplazará a la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero 2023
NIC 1	Enmienda que aclara la clasificación de pasivos corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
NIC 8	Enmienda que permiten aclarar como las empresas deben distinguir entre los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.	1 de enero de 2023
NIC 12	Enmienda que aclara sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023

El Fideicomiso no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

#### **4. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

##### Estimaciones contables

El Fideicomiso realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros.

#### **5. Gestión del riesgo financiero**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa General de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materiales, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

##### a) Riesgo de mercado

##### i. Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de valor razonable por tipo de interés.

ii. Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si una contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus obligaciones en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren los Constituyentes según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además, dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

Efectivo en bancos y activos financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2021	2020
Banco Produbanco-Grupo Promerica	AAA/AA+	AAA/AA+
Mutualista Pichincha	AA	AA

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

Nota	31 de Diciembre				
	2021		2020		
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente	
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo	7	293.432	-	689.380	-
Cuentas y documentos por cobrar	8	187.147	-	515.302	-
<b>Total</b>		<b>480.579</b>	<b>-</b>	<b>1.204.682</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13-14-15	1.425.199	-	623.800	30.295
Préstamos		3.641.135	-	3.506.118	-
<b>Total</b>		<b>5.066.334</b>	<b>-</b>	<b>4.129.918</b>	<b>30.295</b>



## 7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Bancos	293.432	689.380
<b>Total</b>	<b>293.432</b>	<b>689.380</b>

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

## 8. Cuentas por cobrar a no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar a no relacionados al 31 de diciembre del 2021 y 2020, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Clientes (*)	131.011	474.860
<b>Total</b>	<b>131.011</b>	<b>474.860</b>

(\*) Corresponde a la cuenta por cobrar del Proyecto Ciudad Santiago por concepto de venta de inmuebles.

## 9. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2021 y 2020, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Proyecto Ciudad Santiago Fase I	607.626	1.354.388
Proyecto Ciudad Santiago Fase II	1.427.151	3.198.297
Proyecto Ciudad Santiago Fase III	5.665.833	-
Provisión por valor neto de realización Fase II	-	(1.538)
<b>Total</b>	<b>7.700.610</b>	<b>4.551.147</b>

## 10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, la composición de los saldos de pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2021	2020
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta	86.779	105.117
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	4.371	2.775
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	3.185	293
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>94.335</b>	<b>108.185</b>

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

## 11. Inventarios en construcción

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2021 y 2020, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
<b>Proyecto Ciudad Santiago Fase III</b>		
Terreno	-	658.362
Urbanización	-	509.412
Costos financieros	-	81.548
Gerencia del proyecto	-	58.120
Modelo 1	-	19.252
Planificación y diseño	-	13.585
Tasas e impuestos	-	12.202
Fiscalización	-	7.537
<b>Proyecto Ciudad Santiago Fase IV</b>		
Terreno	742.767	742.767
Urbanización	615.503	573.434
Modelo 2	69.936	69.936
Gerencia del proyecto	58.322	34.310
Costos financieros	49.553	-
Modelo 1	37.235	37.235
Tasas e impuestos	22.477	14.070
Planificación y diseño	13.585	13.585
Fiscalización	12.845	8.511
Servicios de guardianía	12.096	-
<b>Total</b>	<b>1.634.319</b>	<b>2.853.866</b>

## 12. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
<i>Obligaciones con Instituciones Bancarias</i>		
<i>Mutualista Pichincha cuya tasa de 8,33% Nro. Operación 3300751349 y 3600755445 cuyo plazo es de 180 días, garantizado con un título hipotecario.</i>	2.743.456	-
<i>Mutualista Pichincha cuya tasa de 8,50% Nro. Operación 3300746872 cuyo plazo es de 360 días, garantizados garantizado con un título hipotecario.</i>	700.000	-
<i>Mutualista Pichincha cuya tasa de 8,54% Nro. Operación 3300746872 cuyo plazo es de 360 días, garantizados garantizado con un título hipotecario.</i>	100.000	-
<i>Mutualista Pichincha cuya tasa de 8,20% cuyo plazo es de 180 días, garantizados garantizado con un título hipotecario.</i>	-	3.323.455
<i>Mutualista Pichincha cuya tasa de 8,36% cuyo plazo es de 180 días, garantizados garantizado con un título hipotecario.</i>	-	100.000
<i>Intereses por pagar</i>	97.679	82.663
Porción corriente	3.641.135	3.506.118
<b>Total</b>	<b>3.641.135</b>	<b>3.506.118</b>

## 13. Cuentas por pagar a proveedores

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el detalle de saldos de cuentas por pagar a beneficiarios es el siguiente:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Proveedores	13.248	7.237
Cuentas por Pagar lote - Comsertransa S.A.	36.901	-
Cuentas por Pagar lote - Construcciones Anmaver S.A.	78.086	77.082
Cuentas por Pagar lote - Ing. Rafael Quintero	-	36.500
<b>Total</b>	<b>128.235</b>	<b>120.819</b>

## 14. Otras cuentas por pagar

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2021, 2020:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Construcciones Anmaver S.A.	3.054	374
Armo Sociedad Civil Comercial S.C.C	2.157	321
Paneles y Construcciones Panecons S.A.	130.955	-
Baque Barahona Pedro Fernando	100	-
Mojojo Mera Geovany	126	-
<b>Total</b>	<b>136.392</b>	<b>695</b>

#### 15. Provisiones

A continuación, se muestra un resumen de provisiones al 31 de diciembre del 2021 y 2020:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Costos provisionados	1.160.572	502.286
<b>Total</b>	<b>1.160.572</b>	<b>502.286</b>

Corresponde a la provisión de costos de construcción de los inmuebles, los mismos que serán liquidados a medida de se vayan receiptando las facturas de los contratistas.

#### 16. Pasivos de contrato

A continuación, se muestra un resumen de los pasivos por contrato al 31 de diciembre del 2021, 2020:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Promitentes compradores	465.669	365.040
Depósitos por identificar	37.201	47.575
Comercialización	2.953	8.600
Valores por devolver	127	31.263
<b>Total</b>	<b>505.950</b>	<b>452.478</b>

Corresponde principalmente a valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto Ciudad Santiago, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

#### 17. Impuestos diferidos

*Activo por impuesto diferido*

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros relacionadas con las diferencias temporarias deducibles, la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal y la compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores.

A continuación, se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2021	2020
Por valor neto de realización	.	385
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Movimiento impuestos diferidos*

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados el 31 de diciembre del 2021 y 2020, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2021</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversión</u>	<u>Ajuste por cambio de tasa</u>	<u>Saldo final</u>
Por valor neto de realización	385	-	(385)	-	-
	385	-	(385)	-	-

  

<u>31 de Diciembre 2020</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversión</u>	<u>Ajuste por cambio de tasa</u>	<u>Saldo final</u>
Por valor neto de realización	1.038	-	(653)	-	385
Amortización de pérdidas tributarias	18.176	-	(18.176)	-	-
	19.214	-	(18.829)	-	385

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2021 y 2020 son atribuibles a lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta corriente	87.263	105.203
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	385	18.829

#### 18. Ingresos

Un resumen de los ingresos provenientes de contratos con clientes reportados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proyecto Ciudad Santiago Fase I	797.340	1.156.501
Proyecto Ciudad Santiago Fase II	2.042.653	2.751.546
<b>Total</b>	<b>2.839.993</b>	<b>3.908.047</b>

#### 19. Costos de ventas

Un resumen de los costos de venta reportados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proyecto Ciudad Santiago I	746.762	1.055.770
Proyecto Ciudad Santiago II	1.769.608	2.370.817
<b>Total</b>	<b>2.516.370</b>	<b>3.426.587</b>

#### 20. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos de administración y comercialización	55.250	21.886
Tramites varios, pagos de tasas y otros	19.381	27.425
Seguros	1.557	-
Otros	565	1.656
Gastos financieros	166	13.152
<b>Total</b>	<b>76.919</b>	<b>64.119</b>

## 21. Impuesto a la renta

La tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% (22% para empresas cuyos ingresos sean menores a USD 1'000.000) sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

<b>Participación menor al 50%:</b>	<b>% Participación</b>	<b>% IR</b>
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%

  

<b>Participación mayor al 50%:</b>	<b>% Participación</b>	<b>% IR</b>
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	28%

En el caso de sociedades que hayan sido catalogadas como Microempresas, el impuesto se calculará sobre el 2% de los ingresos netos sujetos a este régimen.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	346.947	494.476
Más gastos no deducibles	565	1.655
Amortización de pérdidas años anteriores	-	(72.705)
Generación y reversión de diferencias temporarias	-	(2.612)
<b>Base imponible</b>	<b>347.512</b>	<b>420.814</b>
<b>Impuesto a la renta calculado por el 25% y registrado en resultados</b>	<b>86.878</b>	<b>105.203</b>

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión desde el período fiscal 2018 al 2021.

## 22. Reformas tributarias

A continuación, se resumen las principales reformas tributarias durante el período 2021:

### **Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19**

Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19", las cuales tuvieron el carácter de urgente en materia económica, a continuación se establecen las principales reformas fiscales efectuadas:

*Contribuciones temporales patrimoniales*

Están obligadas al pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio para los años 2022 y 2023, las sociedades que realicen actividades económicas y posean un patrimonio neto igual o mayor a USD 5.000,000,00, al 31 de diciembre de 2020, de conformidad con la siguiente tabla:

Patrimonio desde USD	Patrimonio hasta USD	Tarifa sobre el patrimonio
-	4.999.999	0,0%
5.000.000	En Adelante	0,8%

Se exceptúan a las entidades y empresas públicas; misiones diplomáticas, consulares y organismos internacionales; e instituciones sin fines de lucro.

La declaración y pago se deberá realizar hasta el 31 de marzo del ejercicio fiscal 2022 y del ejercicio fiscal 2023 y se puede solicitar facilidades de pago por un plazo máximo de 6 meses sin que se exija el pago de la cuota inicial.

El pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos a cargo del sujeto pasivo ni será deducible para el pago de otros impuestos.

#### *Reformas sobre exenciones en el impuesto a la renta*

- Enajenación Ocasional de Inmuebles: Únicamente estarían exentos del Impuesto a la Renta los generados por la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que se trate de inmuebles destinados a vivienda, incluyendo sus bienes accesorios como parqueos, bodegas y similares, y terrenos.
- Rendimientos por inversiones a Plazo fijo: Se reduce el plazo de la inversión de 360 a 180 días para que los rendimientos de inversiones a plazo fijo se consideren exentos de impuesto a la renta.

Se eliminan las siguientes exenciones:

- Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1).
- Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21).
- Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana (Art. 9 # 22)
- Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2)
- Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3)
- Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4).
- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6)
- Para Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico que eran exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7).
- Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.
- Se eliminan los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo.
- Se elimina el beneficio de la reducción de 10 puntos de la tarifa del IR por reinversión de utilidades, para:
  - Sociedades exportadoras habituales,
  - Sociedades que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, Sociedades de turismo receptivo.

Se otorgan los siguientes beneficios:

- Reducción de 3% del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones (para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley y para las sociedades existentes que realicen inversiones). Este beneficio aplicaría hasta por 15 años.

- Reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión (para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley, así como para las inversiones nuevas de sociedades existentes).

*Reformas sobre deducciones de impuesto a la renta:*

Se eliminan las siguientes deducciones:

- Deducción adicional por incremento neto de empleos.
- Deducción adicional por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Deducción adicional para micro, pequeñas y medianas empresas sobre los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de la productividad y gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Deducción adicional de un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas.

*Aplicación de deducciones adicionales:*

Deducción del 150% adicional en los siguientes conceptos:

- Sobre los gastos de publicidad, promoción y patrocinio, realizados a favor de deportistas y programas y proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
- Por los valores que de manera directa o mediante instituciones educativas, se entreguen para la concesión de becas educativas o ayudas a estudiantes de bajos recursos en instituciones educativas de formación dual y de tercer o cuarto nivel.
- A los auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato destinados a becas, alimentación, infraestructura, en escuelas y colegios públicos y fiscomisionales.
- Por los patrocinios otorgados a entidades sin fines de lucro cuya actividad se centre en la erradicación de la desnutrición infantil y atención de madres gestantes, previamente calificados y coordinados por la entidad rectora competente en la materia.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos, culturales y de producción y patrocinio de obras cinematográficas.
- Los gastos por aportes privados para el fomento a las artes, el cine y la innovación en cultura.

Se podrá deducir el 100% adicional de las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, bioemprendimientos, restauración y reparación ambiental debidamente calificados por la Autoridad Ambiental Nacional o a quien ésta designe.

*Reformas sobre el IVA*

Se incrementa nuevas operaciones no objeto de IVA, así como se incluyen y excluyen bienes y servicios gravados con tarifa IVA 0%.

Tarifas del Impuesto al Valor Agregado.- mediante Decreto Ejecutivo, se podrá reducir la tarifa general del IVA del 12% hasta el 8%, a la prestación de todos los servicios definidos como actividades turísticas de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Turismo, para lo cual será necesario contar con un informe favorable del Ministerio de Economía y Finanzas para la emisión del respectivo Decreto Ejecutivo.

*Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares – RIMPE*

Se eliminan tanto el Régimen Impositivo Simplificado (RISE) como el Régimen Impositivo para Microempresas, y en su lugar se establece el Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE), para el pago del Impuesto a la Renta, a los emprendedores y negocios populares regulados. Se encontrarán bajo este régimen las personas naturales y jurídicas con ingresos brutos anuales hasta USD 300.000,00 reportados al 31 de diciembre del 2021.

### *Impuesto a la Salida de Divisas*

Mediante Decreto Ejecutivo N.º 298, se estableció la reducción progresiva del ISD para el año 2022, en el que establece que cada trimestre a partir del 1 de enero de 2022 se reducirá en un cuarto de punto porcentual (0.25) hasta llegar a una tasa del 4% al finalizarlo, el Servicio de Rentas Internas modificará toda resolución de carácter general que sea pertinente y actualizará los formularios correspondientes con la finalidad de aplicar la reducción progresiva del ISD.

#### **23. Precios de transferencia**

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo con lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2021 no superaron el importe acumulado mencionado.

#### **24. Aporte Patrimonial**

Los aportes patrimoniales del Fideicomiso ascienden a USD\$3.543.630, está constituido por los aportes de los derechos fiduciarios efectuados por el constituyente.

#### **25. Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las utilidades serán distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados.

#### **26. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### **27. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Fideicomiso sin modificaciones.

---

Ing. Marta Benavides  
**Apoderada especial**

---

CPA. Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

---

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
**Contadora General**