

# **FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

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

## **FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**

### **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 VALENCIA**, al 31 de diciembre del 2021, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y 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 VALENCIA**, 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 VALENCIA**, 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>
<p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, los costos del inventario de los bienes inmuebles al 31 de diciembre del 2021 ascienden a USD\$ 206.555, 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>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incurrido principalmente en la evaluación de las transacciones vinculadas a los inventarios en construcción, así 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 que es 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 futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa 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 VALENCIA**, 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 VALENCIA**, al 31 de diciembre del 2020 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 25 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 VALENCIA**  
**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	128.397	34.989
Activos financieros			
Cuentas por cobrar a clientes no relacionados	8	80.550	-
Otras cuentas por cobrar		3.531	4.767
Inventarios	9	206.555	572.224
Activos por impuestos corrientes	10	-	17
Activos de contratos		10.286	27.597
<b>Total activos corrientes</b>		<b>429.319</b>	<b>639.594</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos por impuesto a la renta diferido	12	3.698	7.684
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3.698</b>	<b>7.684</b>
<b>Total activos</b>		<b>433.017</b>	<b>647.278</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar a proveedores		-	6.208
Otras cuentas por pagar		4.337	4.337
Pasivos de contratos	11	108.846	315.247
Pasivos por impuestos corrientes	10	3.874	854
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>117.057</b>	<b>326.646</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Aportes	19	1.312.593	1.312.593
Resultados acumulados	20	(991.961)	(940.066)
Resultado del ejercicio	20	(4.672)	(51.895)
<b>Total patrimonio</b>		<b>315.960</b>	<b>320.632</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>433.017</b>	<b>647.278</b>

Ing. Marta Benavides

**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra

**Supervisora Contable**

CPA. María de los Ángeles

**Chango  
Contadora**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**  
**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	13	436.435	40.000
Costo de ventas	14	(367.655)	(32.279)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>68.780</b>	<b>7.721</b>
Gastos de administración	15	(66.364)	(57.420)
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL</b>		<b>2.416</b>	<b>(49.699)</b>
<u>Otros ingresos</u>		787	458
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>3.203</b>	<b>(49.241)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	16	(3.888)	-
Diferido	12	(3.987)	(2.654)
<b>Pérdida del período</b>		<b>(4.672)</b>	<b>(51.895)</b>
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>(4.672)</b>	<b>(51.895)</b>

Ing. Marta Benavides

**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra

**Supervisora Contable**

CPA. María de los Ángeles

Chango  
**Contadora**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**  
**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>	<i>19 a 20</i>	<b>1.294.593</b>	<b>(903.162)</b>	<b>(36.904)</b>	<b>354.527</b>
Aportes efectuados		18.000			18.000
Reclasificación de resultados		-	(36.904)	36.904	-
Resultado integral del periodo		-		(51.895)	(51.895)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2020</b>	<i>19 a 20</i>	<b>1.312.593</b>	<b>(940.066)</b>	<b>(51.895)</b>	<b>320.632</b>
Reclasificación de resultados		-	(51.895)	51.895	-
Resultado integral del periodo			-	(4.672)	(4.672)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2021</b>	<i>19 a 20</i>	<b>1.312.593</b>	<b>(991.961)</b>	<b>(4.672)</b>	<b>315.960</b>

Ing. Marta Benavides  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
**Supervisora Contable**

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

Ver notas a los estados financieros



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

(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2021	2020
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	166.796	35.628
Pagado a proveedores	(73.322)	(55.478)
(Utilizado en) proveniente de otros	(66)	1.296
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>93.408</b>	<b>(18.554)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Aportes de constituyentes	-	18.000
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>18.000</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	93.408	(554)
Saldos al comienzo del año	34.989	35.543
<b>Saldos al final del año</b>	<b>128.397</b>	<b>34.989</b>

(Continúa...)

**FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2021	2020
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(4.672)	(51.895)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Impuesto a la renta corriente y diferido	(98)	(2.655)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(63.239)	1.623
Otros activos financieros	1.236	(4.267)
Inventarios	365.669	32.279
Activos por impuestos corrientes	17	(7)
Otros activos	7.973	5.309
Cuentas por pagar comerciales	(212.609)	212
Otras cuentas por pagar	(869)	847
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>93.408</b>	<b>(18.554)</b>

Ing. Marta Benavides

**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra

**Supervisora Contable**

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

*Ver notas a los estados financieros*

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

**Contenido**

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

## FIDEICOMISO CIUDAD VALENCIA

### 1. Información general

El Fideicomiso Ciudad Valencia, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 18 de noviembre del 2008. El Fideicomiso tiene como constituyente y Beneficiario a la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda "Pichincha".

#### Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012-2-13-00889 el 3 de enero del 2012.

#### Objeto

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ubicado en un lote de terreno en el Km 6.5 vía Duran Boliche del Guayas, con los recursos entregados por el Constituyente y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa. La construcción comprende un total de 96 villas y áreas comunales, de acuerdo al estudio de factibilidad aprobado en acta de Junta de Fideicomiso el 27 de noviembre del 2009.

#### Situación actual y punto de equilibrio

Con fecha 13 de octubre del 2011 el Fideicomiso certificó su punto de equilibrio

Con fecha 2 de agosto del 2017 se suscribió el acta de entrega recepción definitiva del proyecto, conforme el informe de gerencia el proyecto se encuentra 100% terminado.

Al 31 de diciembre del 2021 el Fideicomiso mantiene en inventario las casas E I - MC – 01, E I - MH – 02, E I - MC – 05, E I - MC – 06, E I - ME – 07, E I - MC – 08, mismas que fueron reservadas por los promitentes compradores y serán escrituradas al momento de realizarse los pagos finales.

#### Instrucciones Fiduciarias

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

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad, de representante legal del Fideicomiso.
- Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por el constituyente al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Registrar la transferencia de los inmuebles a favor del Fideicomiso, en el registro de la propiedad correspondiente, directamente o a través de terceros contratados para el efecto y designados por la Mutualista, una vez que tales inmuebles hayan sido aportados por el constituyente inicial.
- Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por la Mutualista y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva sobre bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva 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 o reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o contratos de reserva, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto.
- Recibir, de los promitentes compradores o de los reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva.

- Invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado este, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al Fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes y por el constituyente, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso y bajo la dirección y coordinación del Gerente de Proyecto.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que los inmuebles obtengan los permisos municipales necesarios para dar inicio al desarrollo del proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de la Mutualista. Adicionalmente del Gerente de Proyecto, los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, 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 o reservantes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula décima de la constitución del fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
  - Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o contratos de reserva, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso;
  - Restituir a los beneficiarios, a prorrata de sus derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que exista una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de Instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. La restitución de los inmuebles se hará de la manera que permita hacerlo el estatus jurídico de los mismos, esto es derechos y acciones, alícuotas, lotes individuales, etc., y conforme lo establezca la Junta del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a varios beneficiarios en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de tales beneficiarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas.- al efecto se deja expresa constancia de que los derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente formula:- (i) El producto de la división del monto total de los aportes efectivamente. Realizados por tal beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, (ii) El porcentaje de Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos a favor de tal beneficiario por un tercero; y menos, (iii) El porcentaje de Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero;
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
  - Contratar al constructor, al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador; así como a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La coordinación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones.- Los referidos contratos podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide La Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por el constituyente; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes.

- Destinar, previo visto buena del 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 del proyecto; y, previo vista bueno del Gerente de proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.
- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, a costo del Fideicomiso, seguro contra todo riesgo del proyecto y sobre los materiales adquiridos para el desarrollo de este, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso;
- Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador, que los fondos entregados para cubrir los costos directos del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de los fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto;
- Verificar a través del Gerente de Proyecto, que el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, este siendo cumplido 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. En caso de que la Junta del Fideicomiso no se haya reunido para conocer de estos temas, la Fiduciaria pondrá en conocimiento de los beneficiarios tales situaciones;
- Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan efectuado a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa o contratos de reserva. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta. del Fideicomiso o de quien esta designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o nuevos contratos de reserva, con las personas determinadas por la mutualista y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.
- Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en este instrumento;
- Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el constructor y Gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y definitiva del proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, una escritura de compraventa de los bienes inmuebles determinados e individualizados prometidos en venta; y, a través del Gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción, de los mismos. La celebración de las escrituras de compraventa y la entrega recepciones indicadas se efectuarán una vez que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o contratos. de reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones públicas del proyecto necesarias para tal efecto y se haya terminado la construcción del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso apruebe 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 o reservantes, salvo el impuesto de plusvalía, que en caso de haberlo será de cuenta del Fideicomiso.
- Una vez que los bienes inmuebles determinados e individualizados del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los mismos, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir

promesas de compraventa o contratos de reserva en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución Fiduciaria, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados en los siguientes numerales, en lo que alcanzare, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la Junta del Fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; y, existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores o reservantes o terceros:
  - Restituir a favor de la Mutualista el valor equivalente al tres por ciento (3%) del monto total del remanente del Fideicomiso los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por la Mutualista.
  - El saldo del remanente que exista después de realizar la restitución referida en el numeral anterior o una vez que la misma se halle debidamente provisionada, será restituido a favor de los beneficiarios a prorrata de los Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos. Al efecto se deja expresa constancia de que los Derechos Fiduciarios sobre Fideicomiso que corresponden a cada beneficiario serán establecidos por la Fiduciaria de acuerdo a la siguiente fórmula El producto de la división del monto total de, los aportes efectivamente realizados por tal beneficiario al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del Fideicomiso para la totalidad de aportes realizados por todos los constituyentes al Fideicomiso que consten registrados en la contabilidad del mismo; mas, el porcentaje de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso cedidos por tal beneficiario a favor de un tercero; en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismo mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, para tal fin de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes finales de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario el gravamen de los bienes Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- 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 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 VALENCIA, 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 VALENCIA, 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 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 1.5.

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 bienes inmuebles terminados y se valoran al costo de producción 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 imponibles. 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 VALENCIA 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 VALENCIA, 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 VALENCIA 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>Activos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Efectivo y bancos	7	128.397	-	34.989	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	84.081	-	4.767	-
<b>Total</b>		<b>212.478</b>	<b>-</b>	<b>39.756</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>					
<b>Costo amortizado:</b>					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		4.337	-	10.545	-
<b>Total</b>		<b>4.337</b>	<b>-</b>	<b>10.545</b>	<b>-</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	128.397	34.989
<b>Total</b>	<b>128.397</b>	<b>34.989</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
Cientes (*)	80.550	-
<b>Total</b>	<b>80.550</b>	<b>-</b>

(\*) Corresponde a la cuenta por cobrar del Proyecto Ciudad Valencia 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 Valencia (*)	206.555	572.224
<b>Total</b>	<b>206.555</b>	<b>572.224</b>

(\*) Al 31 de diciembre del 2021, corresponde a las casas E I - MC - 01, E I - MH - 02, E I - MC - 05, E I - MC - 06, E I - ME - 07, E I - MC - 08, mismas que se encuentran disponibles para su venta.

## 10. Impuestos corrientes

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2021	2020
<b>Activos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta	-	17
<b>Total activos por impuestos corrientes</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
<b>Pasivos por impuestos corrientes</b>		
Impuesto a la renta	3.874	166
Impuesto al valor agregado	-	688
<b>Total pasivos por impuestos corrientes</b>	<b>3.874</b>	<b>854</b>

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

## 11. Pasivos de contrato

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2021	2020
Promitentes compradores	72.531	234.494
Comercialización	34.500	78.938
Valores por devolver	1.815	1.815
<b>Total</b>	<b>108.846</b>	<b>315.247</b>

## 12. 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 pérdidas tributarias sujetas a amortización en periodos siguientes	3.698	7.684
<b>Total</b>	<b>3.698</b>	<b>7.684</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>
Amortización de pérdidas tributarias	7.684	1.905	(5.891)	-	3.698

  

<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>
Amortización de pérdidas tributarias	10.338	-	(2.654)	-	7.684

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	3.888	-
Efecto por la liberación/constitución impuesto diferido	3.987	2.654

### 13. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proyecto Ciudad Valencia	436.435	40.000
<b>Total</b>	<b>436.435</b>	<b>40.000</b>

Corresponde a la venta de 11 unidades inmobiliarias del proyecto Ciudad Valencia.

### 14. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Proyecto Ciudad Valencia	365.669	32.279
Contratos de comercialización	1.986	-
<b>Total</b>	<b>367.655</b>	<b>32.279</b>



## 15. Gastos administrativos y ventas

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2021	2020
Gastos de administración y comercialización	41.548	47.517
Otros	20.363	1.823
Tramites varios, pagos de tasas y otros	4.392	8.032
Gastos financieros	61	48
<b>Total</b>	<b>66.364</b>	<b>57.420</b>

## 16. 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 el Fideicomiso tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%
Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	

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:

Descripción	2021	2020
Utilidad (pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	3.203	(49.241)
Más gastos no deducibles	20.362	1.823
Amortización de pérdidas años anteriores	(5.891)	-
<b>Base imponible</b>	<b>17.674</b>	<b>(47.418)</b>
Impuesto a la renta calculado por el 22% y registrado en resultados	<b>3.888</b>	-

El Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2018 al 2021.

## 17. 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:

<b>Patrimonio desde USD</b>	<b>Patrimonio hasta USD</b>	<b>Tarifa sobre el patrimonio</b>
-	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.

### **18. Precios de transferencia**

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a 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 (USD 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 (USD 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

### **19. Capital social**

Los aportes patrimoniales del Fideicomiso ascienden a USD\$ 1.312.593, está constituido por los aportes de los derechos fiduciarios efectuados por el constituyente.

### **20. 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.

### **21. 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.

**22. 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**

---