FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre del 2021

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021

Índice de contenido **Páginas**

Informe de los auditores independientes	1 – 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 – 32

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	-	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
Fideicomiso	-	**Fideicomiso Oficinas Megaplaza**

Russell Bedford
taking you further

Russell Bedford Ecuador S.A.

Av. República OE3-30 y Ulloa.
Edificio Pinto Holding
Teléfono (593-2) 292 2885 – 292 3304
Quito

Av. José Castillo y Justino Cornejo
Edificio Kennedy Business
Teléfono (593-4) 502 4297
Guayaquil

www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:
(Administradora Fiduciaria del **Fideicomiso Oficinas Megaplaza**)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Oficinas Megaplaza** ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso, por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad 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 de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (SCVS), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el referido Código.

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

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron auditados por otros profesionales independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 21 de mayo del 2021.

- Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso, se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los referidos estados financieros deben ser incorporados en los estados financieros de su Constituyente al ser la entidad que tiene el control y la capacidad para influir directamente en los rendimientos variables del Fideicomiso, ver Nota 2.

Cuestiones claves de auditoría

Una cuestión clave de auditoria es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoria a los estados financieros del periodo actual. Las referidas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoria a los estados financieros en su conjunto en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones y son como sigue:

Razonabilidad en el reconocimiento de ingresos

Considerando que el Fideicomiso opera en la industria inmobiliaria y que durante el año 2021, los ingresos por venta de bienes inmuebles durante el año 2021 ascienden a US$32,000, y para el reconocimientos de los ingresos, la Fiduciaria considera la transferencia a los compradores de los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedades de las referidas unidades inmobiliarias, así como el cumplimiento de los aspectos legales estipulados en las promesas de compra-venta.

En virtud de la relevancia material de los rubros de ingresos en los estados financieros del Fideicomiso y a la evaluación realizada sobre aspectos legales y la esencia de las transacciones para determinar la transferencia de riesgos y beneficios a los compradores, éste ha sido considerado un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto clave antes descrito se incluyen a continuación:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con las políticas y procedimientos contables para el proceso de reconocimiento de ingresos.

- Obtuvimos un listado de los contratos suscritos con los promitentes compradores durante el año 2021 y verificamos la exactitud e integridad de este reporte.

- Seleccionamos una muestra representativa de contratos y corroboramos que el Fideicomiso haya realizado la transferencia de los riesgos y beneficios a través de la escritura al promitente comprador u otra evidencia relevante, y haya recibido los valores por concepto de la venta. Adicionalmente, verificamos la exactitud de los ingresos registrados a través de los precios establecidos en los contratos.

- Realizamos indagaciones con personal responsable de operaciones y de la Fiduciaria, con el objetivo de evaluar la razonabilidad de la transacción y su reconocimiento oportuno en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones significativas.

Razonabilidad en el registro de inventario disponible para la venta

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo que tenga la titularidad jurídica de los bienes y valores monetarios que se le transfieren, y los que en el futuro le sean transferidos para la construcción de proyectos inmobiliarios para su comercialización una vez se encuentren disponibles para la venta.

En razón que, al 31 de diciembre del 2021, el saldo de inventario disponible para la venta representa el 87% del total de activos y la evaluación de su razonabilidad en el registro de estas transacciones, ha sido considerado como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto clave antes descrito se incluyen a continuación:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con las políticas y procedimientos contables para el proceso de transferencia del costo de inventario disponible para la venta al costo de venta.

- Se obtuvo el detalle de inventario disponible para la venta del proyecto inmobiliario y se seleccionaron mediante un método estadístico una muestra significativa, de la cual se solicitó la respectiva documentación soporte para nuestra revisión que incluye: pagos de impuesto prediales, valuación del valor neto de realización y otros documentos validando que la referida documentación sea inherente a la naturaleza de la transacción y que se encuentre asociada directamente al proyecto inmobiliario y reconocido en los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las normas contables vigentes.

- Solicitamos y obtuvimos el listado detallado del inventario disponible para la venta y realizamos una inspección física para corroborar la existencia de las unidades inmobiliarias y parqueaderos.

- Realizamos indagaciones con personal responsable del registro contable de las transacciones relacionadas con los saldos de inventario en construcción y disponible para la venta con el objetivo de evaluar la razonabilidad de las transacciones y su reconocimiento apropiado en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones significativas.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Fiduciaria es responsable por la presentación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Fiduciaria y la Junta de Fideicomiso, en el cual no se incluyen los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye esta información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la referida información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que obtengamos y leamos la información adicional, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto al Constituyente.

Responsabilidad de la Fiduciaria por los estados financieros

La Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Fiduciaria como necesaria para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Fiduciaria es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Fiduciaria tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Fiduciaria es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA), aplicamos nuestro juicio y criterio profesional, así como mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros del Fideicomiso, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Fiduciaria es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Fiduciaria, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.

  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 una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Fiduciaria respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Fiduciaria una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Fiduciaria, determinamos aquellos que fueron los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que es, en consecuencia, las cuestiones claves de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De conformidad con las disposiciones de organismos de control, el **Fideicomiso Oficinas Megaplaza** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, tiene la obligatoriedad de presentar por separado los siguientes informes:

- Nuestro informe de Información Financiera Suplementaria de conformidad con la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).

- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del Fideicomiso será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2022, conjuntamente con los anexos auditados requeridos por el Servicio de Rentas Internas (SRI) que serán preparados y entregados por el Contribuyente.

Russell Bedford Ecuador S.A.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
SC-RNAE No. 337
Guayaquil, Mayo 10 del 2022

Firmado electrónicamente por:
RAMIRO PINTO FLORIL

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	NOTAS	31/12/2021	31/12/2020
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco	3	251	66
Cuentas por cobrar	4	36,095	38,011
Inventario disponible para la venta	5	302,989	334,312
Total activos corrientes		339,335	372,389
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Impuestos diferidos	8	8,023	7,890
TOTAL		347,358	380,279
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	38,355	37,570
Pasivos por contrato	7	191,167	223,167
TOTAL PASIVOS		229,522	260,737
PATRIMONIO:	11		
Aportes		583,489	583,489
Pérdidas acumuladas		(465,653)	(463,947)
Total patrimonio		117,836	119,542
TOTAL		347,358	380,279

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2022.05.17 15:09:58 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.17 11:33:25 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2022.05.17 11:55:29 -05'00'

CPA. Maria Chango Machacilla
Contadora
Fideicomiso Oficinas Megaplaza

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	NOTAS	2021	2020
INGRESOS OPERACIONALES, NETO	12	32,000	103,183
COSTOS DE VENTAS	5	(31,323)	(132,648)
MARGEN BRUTO		677	(29,465)
GASTOS:			
Administrativos		2,485	5,433
Otros		31	15
Total gastos		2,516	5,448
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(1,839)	(34,913)
Impuesto a la renta diferido	8	133	7,890
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(1,706)	(27,023)

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2022.05.17 15:10:25 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.17 11:33:34 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2022.05.17 11:55:42 -05'00'

CPA. Maria Chango Machacilla
Contadora
Fideicomiso Oficinas Megaplaza

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	Aporte patrimonial	Pérdidas acumuladas	Total
ENERO 1, 2020	583,489	(436,924)	146,565
Pérdida del año	-	(27.023)	(27,023)
DICIEMBRE 31, 2020	583,489	(463,947)	119,542
Pérdida del año	-	(1,706)	(1,706)
DICIEMBRE 31, 2021	583,489	(465,653)	117,836

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2022.05.17 15:12:19 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.17 11:33:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2022.05.17 11:55:55 -05'00'

CPA. Maria Chango Machacilla
Contadora
Fideicomiso Oficinas Megaplaza

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO OFICINAS MEGAPLAZA

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y terceros	1,916	(3,851)
Pagado a proveedores y otros	(1,731)	(5,698)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	185	(9,549)
BANCO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	185	(9,549)
Saldo al inicio del año	66	9,615
SALDO AL FINAL DEL AÑO	251	66

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2022.05.17 15:12:50 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.17 11:33:53 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2022.05.17 11:56:06 -05'00'

CPA. Maria Chango Machacilla
Contadora
Fideicomiso Oficinas Megaplaza

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

Fideicomiso Oficinas Megaplaza ("El Fideicomiso"), es administrado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ("La Fiduciaria") quien es su Representante Legal con RUC No. 1790835472001, y fue constituido en la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública celebrada el 8 de julio del 2009 por las Compañías Iveco Financial INC., Acrobusiness INC., y Necorvin S.A. El 6 de junio del año 2012, la Compañía Necorvin S.A. cede sus derechos de beneficiaria del Fideicomiso Mercantil en Garantía Las Cimas Dos, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya. Cuya copia es recibida por la Fiduciaria mediante comunicación del 26 de julio del 2012.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez transferido el mismo al fideicomiso y alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores o reservas, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas.

Su domicilio legal y tributario es parroquia Tarqui, Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, piso 4. El Fideicomiso se encuentra registrado ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el número de Registro Único de Contribuyente RUC No. 0992626828001.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores (LMV), las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores (CNV), Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros (SCVS).

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 (SCVS) mediante Resolución SC.IMV.DJMV.G.11.0006522 del 17 de noviembre del 2011, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.00904 el 4 de enero del 2012.

Principales Cláusulas del Contrato de Constitución del Fideicomiso

a) Comparecientes actuales

- Constituyente y Beneficiario: Iveco Financial INC.
  Acrobusiness INC.
  Fideicomiso Mercantil en Garantía Las Cimas Dos
- Representante Legal: Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

b) Bienes que transfirieron al Fideicomiso

El Fideicomiso está constituido por:

- Aporte inicial de US$300 por el Constituyente Compañía Iveco Financial Inc.
- Aporte inicial de US$700 por el Constituyente Compañía Acrobusiness Inc.
- La Compañía Necorvin S.A., cede y aporta al Fideicomiso los derechos fiduciarios sobre el lote cuyo código catastral 66-0111-001-6-0-0 es US$576,789, el cual mediante escritura celebrada el 6 de enero del 2012 ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Guayaquil, se restituye el lote de terreno y consta inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 23 de marzo del 2012.
- Aporte efectivo de US$1,710 por el Constituyente Compañía Iveco Financial Inc.
- Aporte efectivo de US$3,990 por el Constituyente Compañía Acrobusiness Inc.

c) Instrucciones de la Fiduciaria

Deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir por cuenta y en representación de este fideicomiso: i) la totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo; ii) los recursos que, conformen el anexo financiero, transfiera la Constituyente "C" o en su defecto los Constituyentes "A" y "B", del capital pre operativo; y, iii) los recursos que paguen los Promitentes Compradores o Adquirientes de las unidades inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.

- La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc. En cualquier caso de estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los bancos permitidos.

- Los recursos recibidos como capital preoperativo, serán invertidos en el proyecto en la fase preoperativa.

- Una vez que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, la totalidad del Capital Preparativo serán entregados a los Constituyentes A y B, en su calidad de Beneficiarios, en las proporciones de Treinta por ciento Setenta por ciento (30% - 70%), respectivamente, conforme este Fideicomiso.

- Durante la fase preoparativa, los recursos provenientes de los contratos serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el punto de equilibrio, en la fase constructiva, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción del proyecto, incluyendo, pero sin limitar, la restitución del capital preoperativo. Si no se alcanzare el punto de equilibrio los recursos provenientes de los contratos serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores y, de ser el caso y haberse generado también se les entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren. Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la finalidad de desarrollar de forma integral el proyecto, en sus tres fases preoperativo; constructivo; y, final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá;

  Durante la fase preoperativa la Fiduciaria deberá: (i) Gerente de Proyecto, ventas y gestión, Suscribir con el Gerente de Proyecto, Ventas y Gestión el contrato respectivo, con las siguientes condiciones económicas: honorarios por gerencia de proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio del proyecto, en este caso de la fase pre operativa: dos coma siete por ciento (2,7%) sobre el total del valor del proyecto; comisiones por ventas, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebra el respectivo contrato, durante la etapa pre operativa deberá cancelarse como mínimo el ochenta por ciento (80%) del seis por ciento (6%) sobre el porcentaje requerido como punto de equilibrio sesenta por ciento (60%) seis por ciento (6%) sobre el total de ventas; honoraria por gestión, que se ocasionan y son exigibles, cincuenta por ciento (50%) cuando se alcance el punto de equilibrio del proyecto, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el cincuenta por ciento (50%) restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio hasta que finalice la fase constructiva: uno por ciento (1 %) sobre el total del valor del proyecto, no se pagara comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran.

Se aclara hasta que se alcance el punto equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutara en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción; ii) Contratar a la compañía al Constituyente "B" o a la compañía designada por el Constituyente "B" que se encargara de asesorar al proyecto, la que percibirá por esta gestión el uno por ciento (1%), calculado sobre el total de ventas del proyecto, y que será pagadero cincuenta por ciento (50%) cuando se alcance el punto de equilibrio, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el cincuenta por ciento (50%) restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio hasta que concluya la fase constructiva. No se pagará comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los Beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de, que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción. (iii) Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias. Las condiciones contractuales serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción. (iv) Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación ecuatoriana para la construcción del proyecto, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente de Proyecto, Ventas y Gestión. v) Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento. vi) En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase preoperativa. vii) En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio proceder a:

- Informar al Gerente de Proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;

- Informar al Asesor del proyecto que el contrato suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo;

- Restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero;

- Entregar el inmueble al Constituyente Necorvin S.A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta entrega serán de cuenta del referido Constituyente;

- Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remanente que existiere en el Fideicomiso una vez entregado el inmueble a Necorvin S.A y 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 restitución serán de cuenta de los referidos Constituyentes; y,

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio, se dará inicio a la fase constructiva, en la cual la Fiduciaria deberá:

  - Informe al gerente de proyecto y fiscalizador que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.

  - Pagar, a la certificación del punto de equilibrio, el diez por ciento del precio de venta y el cuarenta por ciento durante la fase Constructiva con la periocidad que determine la junta del fideicomiso y lo permita el flujo de caja.

  - Contratar a la empresa Constructora del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso.

  - Contratar a la empresa Fiscalizadora del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso. Todo desembolso o pago para la construcción del proyecto que efectué la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del Fiscalizador.

  - Suscribir todos los contratos de promesa de venta, reservas o el instrumento jurídico que el Fideicomiso suscriba respecto de venta de las unidades inmobiliarias.

  - Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase. 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 de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos en la fase pre operativa, antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del respectivo proyecto, para asegurar precios o condiciones beneficiosas para el proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio del respectivo 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.

  - Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del respectivo proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador o Gerente de Proyecto, según la Junta del Fideicomiso lo decida, 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 respectivo proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.

  - Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del respectivo proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales 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 respectivo proyecto. De igual manera, la fiduciaria deberá verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del respectivo proyecto aprobados por la junta del fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesta no esté siendo cumplido, la fiduciaria informara sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.

- Durante esta etapa la fiduciaria a nombre de este fideicomiso suscribirá el acta de entrega de recepción provisional de la obra, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final, una vez que el fiscalizador y el gerente de proyecto, ventas y gestión hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido.

- En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva.

- Fase final.- Durante esta fase la Fiduciaria deberá: i) Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias, transferir a título de compraventa as unidades inmobiliarias a los respectivos Adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas. en el caso de que sean transferidas a los Constituyentes "A" y "B" el título será de restitución o del que determine la legislación Ecuatoriana, siempre y cuando tal transferencia como distribución del remanente o utilidades del Fideicomiso; (ii) durante esta etapa se suscribirá por parte del Fideicomiso, el Constructor y el Fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras, previo visto bueno del Gerente de Proyecto. Esta acta podrá ser suscrita por cada adquiriente, según lo defina la Junta del Fidecomiso; (iii) Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes; (iv) Pagar el saldo por el precio de compraventa de inmueble. (v) Luego de haber pagado todos los gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los Promitentes Compradores, deberá entregar a los Constituyente A y B los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo, en sus calidades de beneficiarios, en las proporciones siguientes: a Constituyentes A 30% treinta por ciento y b constituyente B 70% setenta por ciento.

- Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios.

- La Fiduciaria podrá y deberá, en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición especifica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso mercantil y su finalidad. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la Junta de Fideicomiso, todos los temas que forme desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente al proyecto, a los Adquirentes o a los Constituyentes.

- Concluidas todas las fases del proyecto, la fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.

Durante los años 2021 y 2020, la Fiduciaria ha cumplido con las instrucciones fiduciarias aplicables de conformidad a los hechos económicos, financieros y operativos inherentes a las actividades del Fideicomiso.

ESPACIO EN BLANCO

d) Obligaciones de los Beneficiarios

- Proteger al Fideicomiso y la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los Beneficiarios, de no existirlos recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso, de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La Fiduciaria informará a los Beneficiarios sobre el inicio de las acciones en contra del Fideicomiso, de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, los que tendrán un plazo de 48 horas para sugerir a la Fiduciaria sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo, la Fiduciaria no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja. Los Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto; dentro del plazo improrrogable de 10 días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la Fiduciaria, de no hacerlo la Fiduciaria podrá repetir contra los Beneficiarios o el Fideicomiso, los valores pagados por ella con el máximo de interés convencional vigente a la fecha de desembolso.

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

- Velar porque el Proyecto cumplan con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñados.

- En caso de que faltaren recursos para el desarrollo y terminación del proyecto, para el pago de impuestos y tasas que graven al Fideicomiso o a los activos del Fideicomiso, cuotas de condominio y en general para todos cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los Beneficiarios proveer de los necesarios para tales fines. La fiduciaria comunicará a los Beneficiarios de la falta de

- Cubrir todos los costos y gastos preoperativos del Fideicomiso previo a la certificación del Punto de Equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio, a prorrata de sus derechos fiduciarios. Una vez certificado el Punto de equilibrio, en caso que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del Proyecto, para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los Beneficiarios, en proporción a sus derechos fiduciarios, la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines.

  La Fiduciaria comunicará a los Beneficiarios de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de 15 días calendario.

  En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no se hallará obligada a realizar la gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

- Corresponde adicionalmente a los Beneficiarios, obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del Proyecto y la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del Proyecto a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes, a costo del Fideicomiso de llegar a cumplirse el punto de equilibrio.

- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

e) Junta del Fideicomiso

Es el órgano colegiado del Fideicomiso que, dentro de los parámetros que imponen al objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas determinadas en la cláusula undécima del Contrato de constitución del Fideicomiso.

f) Punto de Equilibrio

Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que, cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que si ha alcanzado el Punto de equilibrio debe haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financieros se definen a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico.- Se entenderá como cumplido cuando:

i) La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto.

ii) Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el inicio del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria, y,

iii) Se hayan obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución del proyecto.

Punto de Equilibrio Legal.- Se entenderá como cumplido cuando:

i) Se hayan perfeccionado la transferencia del dominio del Inmueble a favor de este Fideicomiso; y,

ii) En el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

Punto de Equilibrio Financiero.- Se entenderá como cumplido cuando se hayan celebrado, dentro del plazo establecido, contratos sobre unidades Inmobiliarias determinadas e individualizadas del proyecto, que permitan generar flujos que cubran al menos el sesenta por ciento (60%) del costo total del proyecto, incluido el valor del Inmueble. Se considera que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de 8 meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de meses, por una sola vez. De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la Junta del Fideicomiso, se entenderá que No se ha alcanzado el Punto de Equilibrio, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del Punto de Equilibrio es de los Constituyentes, con cargo a los recursos que deberán ser provistos por ellos mismos.

g) Duración

El Contrato de Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder el plazo máximo señalado en la ley, esto es 80 años.

ESPACIO EN BLANCO

Análisis de los impactos de la pandemia SARS-CoV-2, Covid-19

En el Ecuador, después de casi dos años de iniciada la pandemia global por el rebrote de coronavirus tipo 2 causante del síndrome respiratorio agudo severo, abreviado SARS-CoV-2, Covid-19, se confirmó la aparición de nuevas variantes del referido virus lo cual hasta la actualidad han llevado a los organismos de control gubernamentales en coordinación con el Presidente de la República - Sr. Guillermo Lasso, a tomar medidas tendientes a minimizar las tasas de contagio y propagación del virus como: distanciamiento social en espacios públicos; controles migratorios en las fronteras terrestres, aéreas y marítimas; aforos en establecimientos comerciales así como en eventos públicos y privados; utilización obligatoria de mascarillas y alcohol; campañas de vacunación a nivel nacional; flexibilidad laboral en entidades públicas y privadas para teletrabajo y modalidad híbrida; implementación de modalidad virtual para escuelas, colegios y universidades; apertura y adecuación de clínicas y hospitales con insumos médicos, fármacos y equipos; campañas de concientización y socialización de cuidados post-covid; y control periódico de tasas de contagio y mortalidad para el análisis de semáforos de alerta en todas las ciudades y provincias a nivel nacional.

Las medidas indicadas precedentemente en conjunto con las políticas económicas fiscales y tributarias promulgadas en leyes y reglamentos en general han tenido efectos positivos en la economía ecuatoriana en virtud de un crecimiento interanual del 8.4% dado en el segundo semestre del año 2021 comparado con la caída del Producto Interno Bruto (PIB) en 12.8% del segundo semestre del año 2020. El gobierno actual ha establecido un plan que busca crear oportunidades para los ecuatorianos, focalizando las acciones en cinco ejes: económico, social, seguridad integral, transición ecológica, e institucional.

Las decisiones adoptadas han generado impactos positivos como: crecimiento de las exportaciones e importaciones de manera significativa; incremento en la inversión extranjera directa; mejora en el índice de riesgo país; tasa de inflación estable de un dígito; incremento en recaudaciones fiscales; disminución en la tasa de desempleo y mejora la evolución del sistema financiero con un incremento en la captación de depósitos y colocación de créditos; así como una reducción de las tasas de interés en todos los segmentos crediticios lo que ha beneficiado a los hogares y al sector productivo.

Las transacciones y operatividad principal del Fideicomiso que se encontraba en la etapa de construcción, y posterior venta de bienes inmuebles, facturación, cobranzas, compras a terceros de bienes y servicios, pago de impuestos, no se vieron afectadas de manera significativa, excepto por las dificultades al momento de efectuar la cobranza de valores relacionados con la promesa de compraventa de los compradores de los bienes inmuebles que se presentaron al inicio de la pandemia, las cuales fueron debidamente superadas.

Hasta la presente fecha, la pandemia global no ha terminado y se ha tornado en una endemia, por lo cual existe aún incertidumbre sobre rebrotes y nuevas variantes; sin embargo, el Fideicomiso analiza permanentemente los potenciales efectos tiene la aplicación de estrictas medidas de bioseguridad y protocolos internos para su aplicación en sus oficinas administrativas y área de construcción para todo el personal, visitantes y terceros. Lo indicado precedentemente, permitió que los procesos de administrativos, financieros y operativos no se vean afectados en cuanto al flujo monetario y generar los recursos financieros suficientes para atender sus obligaciones con proveedores, organismos de control, sueldos del personal, Constituyentes y otros.

Debido a la gestión de la Fiduciaria y las situaciones descritas precedentemente, el Fideicomiso no enfrentó dificultades financieras significativas, cumplió con sus obligaciones con personal interno, proveedores de bienes y prestación de servicios, organismos de control, así como con sus prominentes compradores, por lo tanto, debido a los hechos aquí presentados, los estados financieros deben ser leídos tomando en cuenta todas las circunstancias actualmente conocidas y sus posibles consecuencias.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Fiduciaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Fiduciaria:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

Las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente/Beneficiaria) por ser quien tiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Fiduciaria en la preparación de estos estados financieros del Fideicomiso.

ESPACIO EN BLANCO

2.4 Inventario disponible para la venta

Son presentados al costo de construcción o valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable comprende el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta. Son valorados al costo, el mismo que no excede a los valores del mercado, según la NIC 2.

Los inventarios disponibles para la venta representan oficinas, locales y bodegas, que una vez vendidos y facturados se procede a la transferencia del dominio y reconocimiento del ingreso y el costo en los resultados del año. Este inventario se espera sean comercializados en el periodo de un año.

2.5 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si hubiere.

2.5.1 Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2 Impuestos diferidos.- 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía**.**

2.6 Provisiones y contingencias

Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de del referido flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar en el curso ordinario de las operaciones. Los ingresos se reconocen cuando el Fideicomiso: (a) transfiere al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de los bienes entregados; (b) no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos; (c) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y (d) es probable que reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Venta de inmuebles.- Representa la venta de oficinas, locales y bodegas a los futuros compradores, una vez terminada la obra, se hace entrega formal del bien a través de un acta de entrega recepción de la propiedad, transfiriendo así los riesgos y beneficios económicos asociados.

Otros ingresos.- Corresponden a registros por regularización de cuentas, penalización por desistimientos de compra, entre otros.

Estimaciones y supuestos significativos bajo NIIF 15.- La Compañía para aplicar la normativa internacional evalúa todos los juicios y supuestos significativos que exige la norma considerando lo siguiente:

- Paso 1: Identificación del contrato con cliente.
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato.
- Paso 5: Contabilizar los ingresos cuando (o a medida que) la entidad satisface sus obligaciones.

2.8 Costos y gastos

Se registran al costo histórico y 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. El costo de venta incluye principalmente todos aquellos costos incurridos en la construcción de las unidades inmobiliarias, y transferidos al estado de resultados una vez se ha formalizado la escritura de compraventa con el cliente.

Los gastos administrativos corresponden principalmente a publicidad y promoción del proyecto inmobiliario, honorarios del proyecto y los honorarios cobrados por la Fiduciaria.

2.9 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros del Fideicomiso no se compensan los activos ni pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la probabilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en resultados.

2.10 Instrumentos financieros

Se reconocen cuando el Fideicomiso pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.10.1 Activos financieros.- Se clasifican dentro de las siguientes categorías: bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Método de la tasa de interés efectiva (activo financiero).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Banco.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

La Fiduciaria realiza periódicamente un análisis con el objetivo de constituir una provisión por incobrabilidad para reducir el saldo de cuentas por cobrar a su valor de probable realización. La referida provisión se constituye en función de la probabilidad de recuperación de todos los rubros que componen las cuentas por cobrar.

Baja de un activo financiero.- Se da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.10.2 **Pasivos financieros.-** Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Fideicomiso tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva (pasivo financiero).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes; proveedores, desistimientos de prominentes compradores y otras cuentas por pagar con vencimientos hasta 30 días. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado ya que no generan intereses. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar de corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Pasivos del contrato.- Constituyen las obligaciones del Fideicomiso a transferir bienes a clientes, en virtud de los valores monetarios recibidos por parte de los compradores en calidad de "anticipos". Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso presenta en este rubro efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los bienes inmuebles comercializados.

Baja de un pasivo financiero.- El Fideicomiso dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.11 Patrimonio autónomo del Fideicomiso

Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos del Fideicomiso luego de deducir todos sus pasivos. Representa el aporte inicial en efectivo por parte del Constituyente, de conformidad con las instrucciones fiduciarias instrumentadas en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, los cuales serán restituidos en la liquidación. Debido a su naturaleza, el Fideicomiso no emite instrumentos de patrimonio.

2.12 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Fiduciaria realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Fideicomiso, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Fiduciaria 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. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular.

Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

2.13 Adopción de normas nuevas y revisadas

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año 2021, el Fideicomiso realizó el análisis para la implementación de una serie de NIIF's nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigencia a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero del 2021. En el año previo, el Fideicomiso adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la reforma de la tasa de interés de referencia:

Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2

En agosto del año 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 9 (Instrumentos financieros), NIC 39 (Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición), NIIF 7 (Instrumentos Financieros: Información a Revelar), NIIF 4 (Contratos de Seguros y NIIF 16 (Arrendamientos), *Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2*, con la finalidad de ayudar a las entidades a proporcionar información útil a los usuarios de los estados financieros y apoyar a los preparadores en la aplicación de las Normas NIIF cuando se realizan cambios en los flujos de efectivo contractuales o en relaciones de cobertura, como resultado de la transición a tasas de referencia alternativas.

Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una entidad reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma. Las modificaciones hacen referencia a:

- Cambios en los flujos de efectivo contractuales: Se actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio de la tasa de referencia alternativa, sin tener que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma;

- Contabilidad de coberturas: No se tendrá que descontinuar la contabilidad de coberturas únicamente por realizar los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y

- Divulgaciones: Se requiere divulgar información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y la gestión de la transición a tasas de referencia alternativas.

2.14 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, el Fideicomiso no ha realizado el análisis para la aplicación de las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) revisadas que han sido emitidas, en razón que aún no son efectivas:

ESPACIO EN BLANCO

NIIF	Título	Vigencia
Modificaciones a las siguientes normas:		
NIC 16	Propiedades, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto.	2022
NIC 37	Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato.	2022
NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.	2023
NIC 8	Definición de estimaciones contables.	2023
NIC 1	Información a revelar sobre políticas contables.	2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única.	2023

Un resumen de los aspectos a considerar es como sigue:

Modificaciones a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): NIIF 1 y NIIF 9, - Mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018-2020

Estas modificaciones realizan una serie de cambios menores, esto con la intención de realizar correcciones de reacción o corregir descuidos o conflictos que se encuentran en las normas. Las enmiendas aclaran:

- Para NIIF 1, que una subsidiaria puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas de los negocios en el extranjero por el valor en libro de los estados financieros de la controladora, para lo cual se modifica el párrafo D1 y se agrega el párrafo D13A. La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero del 2022, con opción de adopción anticipada.

- Para NIIF 9, las situaciones en las que los preparadores de estados financieros deberán dar de baja en cuentas algunos pasivos financieros, para lo cual se agrega el párrafo B3.3.6 y B3.3.6A. La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda. La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero del 2022, con opción de adopción anticipada.

- Las modificaciones se aplican prospectivamente, por ejemplo, la medición del valor razonable en o después de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones aplicadas a la entidad. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2022, con opción de adopción inicial.

Modificaciones a NIC 16 - Propiedad, planta y equipo – (Antes de ser usados)

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la Administración.

Por consiguiente, el Fideicomiso debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados y mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 *Inventarios*. Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias NIC de la Compañía, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias NIC para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la Compañía en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

El Fideicomiso reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo de los resultados acumulados (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero del 2022 con opción de aplicación anticipada, sin embargo, la Fiduciaria prevé que los impactos en los estados financieros carecen de importancia material.

Modificaciones a la NIC 37 - Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones sobre las "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" especifican qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato generará pérdidas, esto lo hace por medio de agregar el párrafo 68A a la norma, la cual explica que costos formarían parte del cumplimiento de un contrato, mencionando específicamente que los costos del cumplimiento de un contrato solo comprenderán los costos que estén directamente relacionados con el contrato, incluso detallando que los costos que se relacionan directamente con un contratos consisten en:

- Los costos incrementales del cumplimiento del contrato; y,
- Una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero del 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 - Clasificación de pasivos como circulante y no circulante

Estas modificaciones afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca que la Compañía va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a NIC 8 – Definición de estimaciones contables

Estas modificaciones aclaran qué es una estimación contable, agregando varios párrafos aclaratorios incluyendo como uno los puntos más importantes la definición de estimación contable dentro de la norma mencionada. La definición de estimación contable que se incorpora a la NIC 8, es la siguiente: Son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición.

Respecto a las aclaraciones relacionadas con las estimaciones contables y los cambios que estas podrían tener, se cambian los párrafos 32, 34, 38 y 48 de la norma actual, y se agregan los párrafos 32A, 32B y 34A, con la intención de no generar controversias respecto a cómo se deben tratar y distinguir las estimaciones contables, con respecto a los cambios en las políticas contables y posibles errores de periodos anteriores.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que inicien el 1 de enero del 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de este periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 – Información a revelar sobre políticas contables

Estas modificaciones requieren que las empresas revelen su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables importantes agregando y modificando especialmente el contenido solicitado para las notas, eliminando los párrafos 118, 119 y 121, modificando los párrafos 7, 10, 114, 117 y 122 y agregando los párrafos 117A, 117B, 117C, 117D y 117E.

Se modificó el párrafo 117, que actualmente menciona que: “Una entidad revelará información sobre políticas contables material o con importancia relativa. La información sobre políticas contables es material o tiene importancia relativa si, cuando se considera conjuntamente con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que toman los usuarios principales de los estados financieros con propósito general, sobre la base de estos estados financieros”.

El documento de cambio también presenta modificaciones a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”, NIC 26 “Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro” y NIC 34 “Información Financiera Intermedia” de manera de corregir algunas solicitudes de información a revelar considerando los cambios a la NIC 1 con relación a las políticas contables.

Modificaciones a NIC 12 – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única.

Estas modificaciones especifican cómo una empresa contabiliza el impuesto sobre las ganancias, incluido el impuesto diferido, que representa el impuesto a pagar o recuperar, señalando que, en determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez.

Las modificaciones a la NIC 12 busca aclarar que la exención no se aplica a las transacciones tales como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre las referidas transacciones, y reducir la diversidad en la presentación de informes de impuestos diferidos sobre arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.

Se modifica los párrafos 15, 22 y 24, y se agrega el párrafo 22A que menciona que una transacción que no es una combinación de negocios puede conducir al reconocimiento inicial de un activo o un pasivo y, en el momento de la transacción, no afectar a la ganancia contable o fiscal. En función de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles de igual importe en el momento del reconocimiento inicial del active y del pasivo. La exención proporcionada por los párrafos 15 y 24 no se aplica a estas diferencias temporarias y una entidad reconoce cualquier activo y pasivo por impuestos diferidos resultante.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero del 2023, con opción a aplicación anticipada.

La Fiduciaria considera que la aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no tendrán un impacto material sobre los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros en caso, que tales transacciones surjan, sin embargo, esto se establecerá y documentará una vez sea analizado de manera exhaustiva para su aplicabilidad y vigencia.

2.15 Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros del **Fideicomiso Oficinas Megaplaza** por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron reclasificadas con el propósito de presentar información financiera comparativa. Los efectos de las reclasificaciones no tuvieron impacto significativo en los resultados ni en el patrimonio del Fideicomiso.

3. BANCO

Al 31 de diciembre del 2021, bancos representa los depósitos en una institución financiera local, sin restricciones de ningún tipo, de disponibilidad inmediata y no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

	31/12/2021	31/12/2020
Partes relacionadas, Nota 13	28,251	32,491
Anticipo a proveedores	7,844	5,520
Total	36,095	38,011

5. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2021, el inventario disponible para la venta en el Proyecto Inmobiliario denominado representan 13 bodegas (13 en el año 2020), 2 locales (2 en el año 2020) y 3 oficinas (4 en al año 2020) de los cuales se encuentran comprometidos un local y una oficina.

El movimiento comparativo del inventario disponible para la venta fue como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	334,312	466,960
Costo de bienes inmuebles vendidos	(30,542)	(132,648)
Ajustes por VNR	(781)	
Saldo al final del año	302,989	334,312

El movimiento comparativo del valor neto de realización fue como sigue:

	2021
Saldo al inicio del año	-
Ajuste del año	(781)
Saldo al final del año	(781)

6. CUENTAS POR PAGAR

	31/12/2021	31/12/2020
Fondos de garantía	37,067	37,067
Proveedores	1,288	,503
Total	38,355	37,570

Al 31 de diciembre del 2021, corresponde a fondos de garantía por pagar a Consulambiente Cía. Ltda.; Burguesa S.A. y Agrecons S.A. por el proyecto Inmobiliario.

7. PASIVOS POR CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2021, pasivos por contratos representan los valores recibidos por el Fideicomiso en calidad de anticipos de promitentes compradores por US$191,167 (US$223,167 en el año 2020) con la finalidad de reservar una oficina y un local del proyecto inmobiliario (dos oficinas y un local en el año 2020), en virtud de los contratos firmados con promitentes compradores en las promesas de compraventa.

8. IMPUESTOS

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación comparativa entre la pérdida contable según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2021	2020
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(1,839)	(34,913)
(+) Gastos no deducibles	1,306	3,352
Pérdida tributaria sujeta a amortización en periodos futuros	(533)	(31,561)

De acuerdo con lo establecido en la normativa tributaria, las sociedades podrán compensar las pérdidas obtenidas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas.

ESPACIO EN BLANCO

Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2021, representa el saldo de activos por impuestos diferidos por originados por la amortización de pérdidas tributarias que el Fideicomiso reconoció sobre la base de las pérdidas económicas de determinadas en periodo actual y anteriores, los cuales la Fiduciaria espera deducir en la conciliación tributaria en periodos futuros. Un movimiento comparativo de los activos por impuestos diferidos es como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	7,890	-
Reconocido en los resultados	133	7,890
Saldo al final del año	8,023	7,890

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

Durante el año 2021, el Organismo de Control Tributario denominado Servicio de Rentas Internas (SRI) realizó reformas o emisión de leyes para entidades jurídicas y/o personas naturales, así como, emisión de resoluciones en suplementos y circulares formalizadas en el Registro Oficial, que regularon el tratamiento fiscal de transacciones y tasas aplicables a la transaccionalidad de las industrias.

REFORMAS APLICABLES A FIDEICOMISO A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO (LRTI)

Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Se elimina las siguientes deducciones:

***Reducción de tres puntos porcentuales (3%) del Impuesto a la renta*.-** Para el desarrollo de nuevas inversiones gozarán de una reducción de tres puntos porcentuales (3%) sobre la tarifa del IR hasta por quince años las sociedades, e inversiones nuevas siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en la Ley.

***Reducción de cinco puntos porcentuales (5%) del Impuesto a la renta*.-** Las sociedades y las inversiones nuevas gozarán de una reducción especial de hasta cinco puntos porcentuales (5%) sobre la tarifa de impuesto a la renta aplicable por la suscripción de contratos de inversión siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidas en la Ley.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la administración tributaria

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2018 al 2021, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

Las normas tributarias vigentes en el Ecuador incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. A partir del año 2015 de acuerdo con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 el Servicio de Rentas Internas (SRI) solicita se prepare y remita el anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior (y locales bajo ciertas condiciones) en el mismo periodo fiscal cuyo monto acumulado sea superior a US$3 millones.

Si el referido monto es superior a los US$15 millones, las entidades están obligados a presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe integral de precios de transferencias, incluyendo como partes relacionadas a entidades domiciliadas en paraísos fiscales.

El importe acumulado de las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2021, no supera el importe acumulado mencionado, por lo cual no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al organismo de control tributario (SRI).

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Gestión de riesgos financieros.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Fiduciaria dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Constituyente medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Fideicomiso, si es el caso.

Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con sociedades y terceros que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+.

Las instituciones financieras locales, en donde permanece disponible los valores en efectivo del Fideicomiso, presentan la siguiente calificación:

	Calificación	
Institución financiera	**2021**	**2020**
Banco del Pichincha C.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-

Riesgo de liquidez.- La Junta del Fideicomiso es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Fideicomiso. El Fideicomiso monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Riesgo de mercado.- Se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso generé perdidas como consecuencia de las condiciones del mercado. Entre los más comunes se encuentran:

(1) Riesgo que la posición de mercado del Fideicomiso se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros; (2) Riesgo que las unidades inmobiliarias no sean vendidas a terceros, como consecuencia condiciones económicas, y (3) cambios en las tasas de interés o en precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

10.2 Categorías de instrumentos financieros.- El detalle de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado es como sigue:

	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros:		
Bancos, Nota 3	251	66
Cuentas por cobrar, Nota 4	36,095	38,011
Total	36,346	38,077
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar, Nota 6	38,355	37,570
Pasivos por contratos, Nota 7	191,167	223,167
Total	229,522	260,737

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2021:

Aportes.- Representan los recursos líquidos entregados por los Constituyentes en calidad de aporte para el inicio de la construcción del proyecto inmobiliario: Aporte por parte de la compañía Iveco Financial Inc. US$300, la Compañía Acrobusiness Inc. US$700 y la compañía Necorvin S.A., cede y aporta al Fideicomiso los derechos fiduciarios sobre el lote cuyo código catastral 66-0111-001-6-0-0 es US$576,789. Aporte efectivo de US$1,710 por el Constituyente Compañía Iveco Financial Inc. y US$3,990 por el Constituyente Compañía Acrobusiness Inc.

El Contrato de Constitución del Fideicomiso establece que los Constituyentes tendrán derecho a la restitución de los aportes que hubieren efectuado, una vez concluido el Proyecto y estén cubiertas las obligaciones del Fideicomiso.

Pérdidas acumuladas.- La composición del saldo de pérdidas acumuladas del Fideicomiso por año, neta de las utilidades es como sigue:

Años	(En US$ dólares)
Pérdida de años anteriores	1,334,934
Utilidad del año 2015	(470,793)
Utilidad del año 2016	(297,309)
Utilidad del año 2017	(118,944)
Utilidad del año 2018	(43,318)
Pérdida del año 2019	32,354
Pérdida del año 2020	27,023
Pérdida del año 2021	1,706
Total pérdidas acumuladas	465,653

12. INGRESOS OPERACIONALES

Corresponde a la venta de una unidad inmobiliaria a tercero del proyecto inmobiliario por un importe monetario que ascendió a US$32,000, se incluyen en el precio de la oficina (en el año 2020: la venta de tres unidades inmobiliarias por un importe monetario que ascendió a US$103,183, se incluyen el precio de dos oficinas y una bodega). Las transacciones comerciales de compra-venta fueron legalizadas y formalizadas de conformidad con lo estipulado en las cláusulas del Contrato del Fidecomiso con los contratos firmados con compradores en las escrituras de transferencia de dominio.

El Fideicomiso reconoció en los años respectivos los costos de ventas asociados a los costos de construcción de las unidades inmobiliarias vendidas y que fueron descargadas de los inventarios disponibles para la venta, ver Nota 5.

13. PRINCIPAL SALDOSCON PARTE RELACIONADA

El principal saldo con parte relacionada efectuada de común acuerdo es la siguiente:

	31/12/2021	31/12/2021
Cuentas por cobrar:		
Fideicomiso Parqueos Megaplaza, Nota 4	28,251	32,491

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (10 de mayo del 2022) no se produjeron eventos que en opinión de la Fiduciaria pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 fueron aprobados por la Fiduciaria el 27 de enero del 2022 y su emisión fue autorizada sin modificaciones adicionales.