

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME
DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al 31 de diciembre del 2021

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

<u>Índice de contenido</u>	<u>Páginas</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el déficit patrimonial	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 39

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 Villas del Bosque

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Villas del Bosque** (“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 déficit patrimonial 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 7 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 auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría a los estados financieros del periodo actual. Las referidas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría 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 ascendieron a US\$3 millones 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.
- 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 66.21% 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, 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 Auditoría (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 clave 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 Villas del Bosque** 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

Ramiro Pinto F.

Socio

Licencia Profesional No. 17-352

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	3	33,741	154,552
Cuentas por cobrar	4	3,853,471	4,039,245
Inventario disponible para la venta	5	10,529,809	3,996,066
Activos por contratos	7	535,107	763,648
Total activos corrientes		<u>14,952,128</u>	<u>8,953,511</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventario en construcción	6	-	4,762,852
Impuestos diferidos	12	113,754	23,637
Derechos fiduciarios	8	838,623	830,330
Total activos no corrientes		<u>952,377</u>	<u>5,616,819</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>15,904,505</u></u>	<u><u>14,570,330</u></u>

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

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

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Villas del Bosque

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	9	6,459,551	8,380,825
Cuentas por pagar	10	4,479,546	1,192,789
Partes relacionadas	18	3,776,449	3,199,860
Impuestos	12	14,520	3,334
Pasivos por contratos	11	3,947,980	3,998,102
Total pasivos Corrientes		18,678,046	16,774,910
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	10	173,823	200,417
Partes relacionadas	18	572,408	572,408
Total pasivos no corrientes		746,231	772,825
TOTAL PASIVOS		19,424,277	17,547,735
DÉFICIT PATRIMONIAL:			
	15		
Aportes		335,198	151,906
Pérdidas acumuladas		(3,854,970)	(3,129,311)
Total déficit patrimonial		(3,519,772)	(2,977,405)
TOTAL		15,904,505	14,570,330

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

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

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Villas del Bosque

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

	<u>NOTAS</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
INGRESOS OPERACIONALES	16	3,009,156	1,673,198
COSTOS DE VENTAS	5	<u>(3,083,659)</u>	<u>(1,636,991)</u>
(PÉRDIDA) MARGEN BRUTO		<u>(74,503)</u>	<u>36,207</u>
GASTOS:			
Administración	17	(759,814)	(594,243)
Otros ingresos, neto		<u>18,541</u>	<u>45,336</u>
Total gastos		<u>(741,273)</u>	<u>(548,907)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(815,776)	(512,700)
Impuesto a la renta diferido	12	<u>90,117</u>	<u>(259,057)</u>
TOTAL DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(725,659)</u>	<u>(771,757)</u>

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

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

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Villas del Bosque

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

	<u>Aporte patrimonial</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2020	196,377	(2,357,554)	(2,161,177)
Pérdida del año	-	(771,757)	(771,757)
Ajustes	<u>(44,471)</u>	<u>-</u>	<u>(44,471)</u>
DICIEMBRE 31, 2020	151,906	(3,129,311)	(2,977,405)
Pérdida del año	-	(725,659)	(725,659)
Aportes, Nota 15	175,000	-	175,000
Ajustes	<u>8,292</u>	<u>-</u>	<u>8,292</u>
DICIEMBRE 31, 2021	<u>335,198</u>	<u>(3,854,970)</u>	<u>(3,519,772)</u>

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

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

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Villas del Bosque

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y terceros	3,163,349	912,484
Pagado a proveedores y otros	<u>(2,114,475)</u>	<u>(3,914,275)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,048,874</u>	<u>(3,001,791)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos con relacionadas	576,589	1,285,734
Aportes de Constituyentes	175,000	-
Préstamos bancarios, neto	<u>(1,921,274)</u>	<u>1,687,887</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,169,685)</u>	<u>2,973,621</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(120,811)	(28,170)
Saldo al inicio del año	<u>154,552</u>	<u>182,722</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>33,741</u>	<u>154,552</u>

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

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

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso
Villas del Bosque

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Villas del Bosque (“El Fideicomiso”) es administrado por 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 3 de enero del 2013 por las compañías: Ecuavía S.A., Dagasi S.A., Alaspasa S.A., Daniel Young, Bárbara Alarcón Alcívar y Parbrane S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario, ubicado en el sector uno, comuna Casas Viejas, a la altura del Km. No. 21 ½ de la carretera Guayaquil – Salinas, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con una superficie aproximada de 93,900 m², con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

El proyecto comprende la construcción de una urbanización de 296 unidades habitacionales, entre casas y condominios de departamentos, que será construido en tres etapas, siendo la primera de 77 unidades, la segunda de 92 unidades y la tercera de 127 unidades. Los costos de construcción serán de US\$28.1 millones según el presupuesto de factibilidad revisado en acta por la Junta del Fideicomiso del 28 de enero del 2013.

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. 0992793732001.

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 SCVS.INMV.DNAR.15.000284 del 2 de febrero del 2015, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.G.13.001479 el 19 de febrero del 2012.

Principales Cláusulas del Contrato de Constitución del Fideicomiso

a) Comparecientes actuales

- Constituyentes: Ecuavía S.A.,
Dagasi S.A.
Alaspasa S.A.
Daniel Keith Young
Barbara Alarcón Alcívar
- Beneficiarios: Ecuavía S.A.,
Parbrane S.A.
- Representante Legal: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y
Fideicomisos Mercantiles

ESPACIO EN BLANCO

b) Bienes que transfirieron al Fideicomiso

El Fideicomiso está constituido principalmente por:

- Aporte patrimonial inicial por US\$3,000 correspondiente a: Barbará Alarcón Alcívar y Daniel Keith Young por US\$1,481.40, Ecuavia S.A. por US\$868.80, Dagasi S.A. por US\$432.60, Alaspasa S.A. por US\$217.20, y los aportes realizados por los Constituyentes.

c) Instrucciones de la Fiduciaria

Deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las Instituciones Financieras que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador los contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto o el punto de equilibrio de cada fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el punto de equilibrio.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso lo autorizare, proceder a suscribir con el Propietario un contrato de compraventa del inmueble, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: que consiste en el hecho que el referido contrato se resolverá de pleno derecho en el evento que no se hubiera cumplido con el punto de equilibrio del proyecto. El precio a pactarse por la compraventa del inmueble será el determinado por la Junta del Fideicomiso, y comenzará a pagarse en las fechas y plazos determinados por la Junta del Fideicomiso, aclarándose sin embargo que previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto los abonos que corresponda sólo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demandare el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, excepto el impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del vendedor. En el caso que la Junta del Fideicomiso lo autorizare, antes de suscribir el contrato de compraventa del inmueble el Fideicomiso podrá suscribir con el respectivo propietario un contrato de promesa de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la misma condición resolutoria y forma de pago antes indicadas.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: i) Las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; y, ii) La fecha de inicio de la ejecución de la referida fase del proyecto, proceder a:
 - Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa por escritura pública sobre bienes determinados e individualizados dentro de la correspondiente fase del proyecto. Se aclara que, para cumplir con esta instrucción, será necesario además contar con la correspondiente autorización de fraccionamiento o subdivisión del inmueble.

La Fiduciaria, en la calidad en la que comparece, suscribirá tantos contratos cuantos la Junta del Fideicomiso le instruya, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten o presten los Constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad la referida fase;

- Recibir de los Promitentes Compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria periódicamente mantendrá reuniones con el Comercializador a fin de revisar los dineros entregados por los Promitentes Compradores en razón de las promesas de compraventa suscritas;
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las Instituciones Financieras y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso;
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener esos permisos será de los Constituyentes a través del Gerente de Proyecto. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto y de la correspondiente fase del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores;
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento;
- En caso que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá: (i) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos; (ii) Informar al vendedor del inmueble que el contrato de promesa de compraventa o de compraventa de ese inmueble suscritos con el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo; y, de ser necesario, proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar esa resolución una vez que el vendedor del inmueble devuelva al Fideicomiso cualquier valor que haya sido pagado por concepto del precio del inmueble menos las multas correspondientes se hubieren pactado. En caso que el vendedor no realizara la referida devolución forma oportuna, iniciar las acciones legales a que hubiere lugar a través de procuradores judiciales designados por los Beneficiarios, a cuyo cargo se hallarán todos los costos y gastos que demande tal recuperación. Al efecto se aclara que no será responsabilidad de la Fiduciaria cualquier valor pagado al vendedor del inmueble, que no llegue a ser devuelto al Fideicomiso por el mismo. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta instrucción deberán ser cubiertos con los recursos del Fideicomiso y de no haber los suficientes, deberán ser cubiertos por los Beneficiarios en proporción a sus derechos fiduciarios; (iii) Restituir a los Promitentes Compradores de bienes dentro de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hubieren generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso; (iv) Restituir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso calculado en base a los aportes que cada uno de ellos hubiere realizado, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas; y, (v) Iniciar y culminar labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá: (i) Actuar conforme las instrucciones de la junta del Fideicomiso respecto del inmueble; (ii) Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador que el contrato a dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo; y, iii) Restituir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles Promitentes Compradores por concepto de reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
- En caso que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a esa fase a:
 - i. Restituir o reembolsar a los Constituyentes, el monto de recursos utilizados por el Fideicomiso para cubrir los gastos preoperativos, previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto o de la correspondiente fase y una vez aprobado por el Fiscalizador y autorizado por la Junta del Fideicomiso, así como el capital invertido siempre y cuando se halle presupuestado y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta del Fideicomiso.
 - ii. Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio la referida fase del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos del Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores.
 - iii. Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.

Los Beneficiarios harán la entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo antes señalado se aclara que una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase, los recursos entregados por los Promitentes Compradores de cada fase formarán parte de la caja común del proyecto y servirán para el desarrollo del proyecto en su conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las fases.

- iv. Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- v. Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- vi. Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- vii. Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa: las cesiones sobre los contratos de promesas de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador, o de quien éste designe, caso contrario no oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- viii. En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores de la respectiva fase del proyecto, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el Gerente de Proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso;
- ix. Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.
- x. Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los informes, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesas de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto.

La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la referida fase del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

xi. Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y de acuerdo con los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:

1. Se haya terminado la construcción del proyecto o en su defecto, de cada una de las fases que alcanzaron el punto de equilibrio; o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
2. Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
3. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores de cada una de las fases del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
4. Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. en caso de no existir recursos suficientes en efectivo dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizarlas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hubieran comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realizare un Perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso contare o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pudieran ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un Beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos Beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

A favor de los señores Bárbara Alcívar y Daniel Keith Young o el Cesionario de sus derechos, el cuarenta y nueve puntos treinta y ocho por ciento (49,38%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

A favor de la compañía Ecuavia S.A. o el Cesionario de sus derechos, el veinte y ocho puntos noventa y seis por ciento (28,96%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

A favor de la compañía Dagasi S.A. o el Cesionario de sus derechos, el catorce punto cuarenta y dos por ciento (14,42%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

A favor de la compañía Alaspasa S.A. o el Cesionario de sus derechos, el siete punto veinte y cuatro por ciento (7,24%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio de cada fase del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante los años 2021 y 2020, la Fiduciaria ha cumplido con las instrucciones del Contrato de Fideicomiso.

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 existir los 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 o 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 deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto; dentro del plazo improrrogable de 15 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 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.
- Colaborar en lo que fuere necesario para que el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso previo a la certificación del Punto de Equilibrio del proyecto y de cada una de las fases y los necesarios para alcanzar la certificación del Punto de Equilibrio.

Adicionalmente, en caso que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del proyecto de cualquiera de sus fases, 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 y gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los Beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines. La Fiduciaria comunicará a los Beneficiarios de la falta de recursos, acompañando una liquidación detallada y estos deberán proveerlos en el plazo máximo de quince (15) días calendario. Al efecto, los Beneficiarios se constituyen en garantes solidarios del Fideicomiso frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del Fideicomiso. En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no se hallará obligada a realizar gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

- Obtener con el apoyo del Gerente de proyecto, todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación de cada una de las fases del proyecto y de la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados de las mencionadas Fases del proyecto a favor de los Promitentes Compradores.
- Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria. En caso que estos últimos sean personas jurídicas se deberá presentar a la Fiduciaria además de la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse, aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.

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 décimo sexta 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. En tal sentido existirán un punto de equilibrio del proyecto y un punto de equilibrio por cada una de las fases del proyecto.

Punto de Equilibrio del Proyecto.- Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el punto de equilibrio del proyecto, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico y legal tal como se define a continuación

- Punto de Equilibrio Técnico: Se entenderá cumplido cuando: Se haya obtenido los permisos necesarios para iniciar la ejecución del proyecto, lo cual incluye la aprobación de la subdivisión de los lotes de todas las fases del proyecto y el Fiscalizador así lo certifique a la Fiduciaria.
- Punto de Equilibrio Legal: Se lo entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia del dominio del inmueble a favor del Fideicomiso. Se considerará que si se ha alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, y legales antes señaladas dentro del plazo máximo de doce 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 referidas, transcurrido ese 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 del proyecto, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del punto de equilibrio del proyecto es de los Constituyentes con cargo a los fondos existentes en el Fideicomiso que hayan sido aportados por él mismo.

Punto de Equilibrio de Cada Una de las Fases Del Proyecto.- Para que la Fiduciaria pueda certificar que si se ha alcanzado el punto de equilibrio de una fase del proyecto, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico ,legal y financiero tal como se define a continuación

- Punto de Equilibrio Técnico: Se entenderá cumplido cuando: (i)La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto, cronograma, flujo de caja de la respectiva fase del proyecto, los cuales deberán estar perfectamente coordinados con el presupuesto, cronograma y flujo de caja del proyecto en general y deberán ser previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador; y (ii) Se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el inicio de esa fase del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la Fiduciaria previa revisión y aprobación por el Fiscalizador.
- Punto de Equilibrio Legal: Se lo entenderá cumplido cuando se haya cumplido el punto de equilibrio del proyecto de acuerdo a lo definido anteriormente.

Punto de Equilibrio Financiero: Se lo entenderá cumplido cuando se hayan celebrado dentro del plazo establecido en el presente numeral contratos de Promesas de Compraventa que representen el sesenta y cinco por ciento (65%) de los costos directos de cada fase del proyecto o cuando los Constituyentes hubieren aportado el dinero suficiente para cubrir ese porcentaje. Se considerará que sí se ha alcanzado el punto de equilibrio de la primera fase del proyecto, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de inicio de la ejecución de la referida fase del proyecto establecida por la Junta del Fideicomiso. Para las siguientes fases del proyecto, de haberlas, se considerará que si se ha alcanzado el punto de equilibrio de la respectiva. fase, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas dentro del plazo máximo de doce meses (12) contados a partir de la fecha de inicio de la ejecución de esa fase del proyecto establecida por la Junta del Fideicomiso. Estos plazos por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrán ser prorrogados por un número igual de meses, por una sola vez. De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurrido ese plazo y su prórroga si estas han sido aprobadas por la Junta del Fideicomiso, se entenderá que no se ha alcanzado el punto de equilibrio de la respectiva fase, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del punto de equilibrio de cada fase del proyecto es de los Constituyentes con cargo a los fondos existentes y disponibles en el Fideicomiso que hayan sido aportados por él mismo.

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.

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.

Un resumen de las variaciones monetarias y porcentuales a nivel de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, se explican a continuación:

Estados financieros: Los activos aumentaron en un 9.16% con relación al año anterior originados principalmente por el aumento de los inventarios disponible para la venta. Los pasivos incrementaron en 10.69% con relación al año anterior principalmente debido a las cuentas por pagar.

Los ingresos presentan un incremento de US\$1.3 millones que representa el 79.84% de las ventas del 2021 versus el año anterior 2020, los costos y gastos reflejan un incremento de US\$1.6 millones que representa el 72.26%. Estas variaciones originaron pérdida en el año 2021 de US\$725,659 en libros al cierre del periodo contable.

Debido a la gestión de la Fiduciaria y las situaciones descritas precedentemente, el Fideicomiso no enfrentó dificultades financieras significativas, cumplió con sus obligaciones con proveedores de bienes y prestación de servicios, organismos de control, así como con sus promitentes 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.

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 las villas y condominios, 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 Inventario en construcción

Se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se deprecia.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos e indirectos como los costos construcción, honorarios de diseños, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventario disponible para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.6 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.

2.6.1 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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.

2.7 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.

2.8 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 villas y condominios.- representa la venta de los inmuebles 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, desistimientos 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.

2.9 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 pago de impuestos, ajustes por valor de neto de realización, y los honorarios cobrados por la Fiduciaria.

ESPACIO EN BLANCO

2.10 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros 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.

2.11 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.

2.11.1 Activos financieros. - Se clasifican dentro de las siguientes categorías: bancos, inversiones 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.

Bancos.- 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.

2.11.2 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.

Préstamos.- Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo y son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Representan pasivos financieros con institución financiera local que se reconocen inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos.

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, relacionadas, desistimientos de promitentes 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 si, 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 periodo.

2.12 Patrimonio 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 de los Constituyentes y los posteriores para el Proyecto inmobiliario 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.

2.13 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.

2.14 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 discontinuar 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.

Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio del 2021, enmienda a la NIIF 16.

En mayo del año 2021, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16 (Arrendamientos), *Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio del 2021*, con la finalidad de ampliar la disponibilidad de la solución práctica, que se menciona en el párrafo 46ª siempre que se cumplan las condiciones descritas en el párrafo 46B, en la que se exime a los arrendatarios de tener que considerar contratos de arrendamiento individuales para determinar si las reducciones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19 son modificaciones de arrendamiento.

La modificación fue aplicable a las concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 que reducen los pagos de arrendamientos vencidos el 30 de junio del 2021 o antes, pero debido a que la pandemia aún continúa, en abril del 2021 se emitió un cambio el cual permite que la solución práctica se pueda ocupar para los pagos de arrendamiento que venzan hasta el 30 de junio del 2022.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a Covid-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.
- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio del 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio del 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio del 2022); y,
- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

2.15 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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
<i>Modificaciones a las siguientes normas:</i>		
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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
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
NIC 28 – NIIF 10	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	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 Administración 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 68^a 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 32^a, 32B y 34^a, 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 117^a, 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 22^a 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 activo 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.

2.16 Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros del **Fideicomiso Villas del Bosque** 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 y fue como sigue:

3. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2021, bancos representa los depósitos en cuatro instituciones financieras locales, sin restricciones de ningún tipo, de disponible inmediata y no genera intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Anticipos a proveedores	3,697,242	3,817,929
Clientes	75,000	140,087
Otras	81,229	81,229
Total	<u>3,853,471</u>	<u>4,039,245</u>

Al 31 de diciembre del 2021, representan principalmente los anticipos a proveedores por los desembolsos en efectivo entregados para la construcción del proyecto inmobiliario por el servicio de avance de obra, gastos notariales, instalación de ventas y demás. Estos valores serán liquidados contra la entrega de las facturas.

5. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2021, el inventario disponible para la venta corresponde a los bienes inmuebles ubicados en la Etapa E2 de 4 departamentos y 3 villas (4 departamentos y 3 villas en el año 2020), etapa E3 Villas de 18 villas (23 villas en el año 2020), y etapa E3 Condominios de 63 unidades inmobiliarias.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Costo de inventario	10,984,826	3,996,066
Valor neto de realización	<u>(455,017)</u>	<u>-</u>
Total	<u>10,529,809</u>	<u>3,996,066</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	3,996,066	5,633,057
Transferencia desde inventario en construcción	9,946,596	-
Regularización de provisión	(192,440)	-
Reclasificación a valor neto de realización	89,722	-
Costo de bienes inmuebles vendidos	<u>(2,855,118)</u>	<u>(1,636,991)</u>
Saldo al final del año	<u>10,984,826</u>	<u>3,996,066</u>

Al 31 de diciembre del 2021, como parte del costo de venta se reconoció el devengamiento de los activos por contratos: por US\$228,541.

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

	<u>2021</u>
Saldo al inicio del año	-
Ajuste del año	(365,295)
Reclasificación desde costo de inventario	<u>(89,722)</u>
Saldo al final del año	<u>(455,017)</u>

6. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

	<u>31/12/2020</u>
Terrenos	368,667
Costos directos	1,624,025
Costos indirectos	<u>2,770,160</u>
Total	<u>11,457,394</u>

Al 31 de diciembre del 2021.

- Terreno, corresponde al lote de terreno signado con el Solar No 1, Manzana 195, ubicado en el sector uno, comuna Casas Viejas, a la altura del Km. No. 21 ½ de la carretera Guayaquil – Salinas, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área útil de 16,891.45 m².
- Costos directos, corresponden principalmente a los costos incurridos por la construcción de infraestructura de obra civil, obras preliminares, sistemas hidrosanitarios y eléctricos del proyecto inmobiliario.
- Costos indirectos corresponden principalmente a los costos incurridos por dirección técnica, intereses, honorarios, costos legales, seguros de construcción, necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario. Un detalle comparativo es como sigue:

Durante el año 2021, se realizó la activación de las obras en construcción correspondiente a la Etapa 3 Condominios, a inventario disponible para la venta por US\$10 millones

7. ACTIVOS POR CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2021, representan los valores de la facturación recibida por las comisiones relacionadas a la comercialización de las unidades inmobiliarias una vez firmadas las promesas de compraventa de las unidades.

Se transfieren al costo y gasto cuando se ha firmado la escritura de compraventa definitiva con los promitentes compradores. Durante el año 2021, se reconoció como costo de venta US\$221,541, Nota 6.

ESPACIO EN BLANCO

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2021, representan los aportes realizados en inmuebles y efectivo para la constitución del Fideicomiso Centro Comercial Villas del Bosque donde es 100% Beneficiario. Los derechos corresponden a: (1) Aporte inicial de US\$2,000, (2) Inmueble denominado Centro comercial que se encuentra ubicado en la Vía a la Costa, Km 21, perteneciente al área social primera etapa del proyecto inmobiliario Villas del Bosque, y (3) Los aportes posteriores realizados, menos las pérdidas o utilidad de los ejercicios económicos anuales.

9. PRÉSTAMO

<u>Institución bancaria</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Banco Internacional S.A.	9.00%	4,570,000	6,465,500
Banco de Guayaquil	9.98%	1,650,000	1,750,000
Intereses por pagar		239,551	165,325
Total porción corriente		<u>6,459,551</u>	<u>8,380,825</u>

Los préstamos con dos instituciones financieras locales detalladas precedentemente sirvieron para financiar principalmente el proyecto inmobiliario.

10. CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Provisiones	3,711,409	611,344
Proveedores	491,698	314,020
Fondo de garantía	173,824	200,417
Otras	276,438	267,425
Total	<u>4,653,369</u>	<u>1,393,206</u>

Al 31 de diciembre del 2021:

- Provisiones, corresponde a los costos de construcción de las obras Etapa Villa E3 y Condominio E3, los cuales se provisionaron a la fecha activación de cada etapa, y se esperan regularizar cuando se reciban las facturas de parte de los proveedores.
- Proveedores, incluye principalmente saldos por pagar a proveedores relacionado con la adquisición de bienes y contratación de servicios para la ejecución del proyecto inmobiliarios y giro del negocio del Fideicomiso, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 30 días.
- Otras cuentas por pagar; representan los desistimientos en la compra de inmuebles de promitentes compradores, a la fecha de emisión de este informe los valores se encuentran proceso de regularización.

El Fideicomiso no tiene un riesgo de liquidez respecto a sus cuentas por pagar.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	4,479,546	1,192,789
No corriente	173,823	200,417
Total	<u>4,653,369</u>	<u>1,393,206</u>

11. PASIVOS POR CONTRATOS

Representan los valores monetarios recibidos por el Fideicomiso en calidad de anticipos de Promitentes Compradores relacionados con la reserva de las unidades inmobiliarias del Proyecto, en virtud de la formalidad legal de los contratos firmados en la promesa de compraventa. Al 31 de diciembre del del 2021, se presenta reserva de 11 inmuebles de la etapa E3 Villas y 40 inmuebles de la etapa E3 Condominio.

12. IMPUESTOS

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>14,520</u>	<u>3,334</u>

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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	815,776	512,700
Gastos no deducibles	<u>(176,854)</u>	<u>(336,231)</u>
Pérdida tributaria sujeta a amortización en periodos futuros	<u>638,922</u>	<u>176,469</u>

- (1) 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.

Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2021, se calculan sobre la base de los importes acumulados del valor neto de realización de los inventarios disponibles para la venta. La Fiduciaria espera deducir estos valores en la conciliación tributaria de periodos futuros cuando se vendan. Un movimiento comparativo de los activos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo al inicio del año	23,637	282,694
Reconocido en los resultados	<u>90,117</u>	<u>(259,057)</u>
Saldo al final del año	<u>113,754</u>	<u>23,637</u>

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.

13. 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-DGERCGC15-0000455 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).

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 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.

El Fideicomiso 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:

<u>Institución financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco Bolivariano C.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA-/AAA	AAA-/AAA
Banco de Guayaquil S.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.

La Fiduciaria 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 genere pérdidas 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.

Riesgo de tasa de interés.- La Fiduciaria administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasas fija. 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.

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Bancos, Nota 3	33,741	154,552
Cuentas por cobrar, Nota 4	3,853,471	4,039,245
Total	<u>3,887,212</u>	<u>4,193,797</u>

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, Nota 9	6,459,551	8,380,825
Cuentas por pagar, Nota 8	4,653,369	1,393,206
Partes relacionadas, Nota 18	4,348,857	3,772,268
Pasivos por contratos, Nora 11	3,947,980	3,998,102
Total	<u>19,409,757</u>	<u>17,544,401</u>

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.

15. DÉFICIT PATRIMONIAL

Al 31 de diciembre del 2021:

Aportes.- Representan los recursos líquidos entregados por los Constituyentes en calidad de aporte inicial para la construcción del Proyecto inmobiliario para lo cual el Fideicomiso recibió US\$3,000 correspondiente a: Barbará Alarcón Alcívar y Daniel Keith Young por US\$1,481, Ecuavia S.A. por US\$869, Dagasi S.A. por US\$433, Alaspasa S.A. por US\$217, y los aportes futuros de capital preoperativo. Durante el año 2021, se recibieron US\$175,000 en calidad de aportes, y se realizó ajustes en calidad de restitución por los derechos fiduciarios por US\$8,292

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:

<u>Años</u>	<u>(En US\$ dólares)</u>
Pérdidas de años anteriores	1,993,792
Utilidad del año 2017	602,823
Utilidad del año 2018	(980,865)
Utilidad del año 2019	741,804
Pérdida del año 2020	771,757
Pérdida del año 2021	725,659
Total pérdidas acumuladas	<u>3,854,970</u>

16. INGRESOS OPERACIONALES

Corresponde a la venta de diez y siete condominios y 5 villas (9 villas en el año 2020) de la Etapa E-3 a terceros del proyecto inmobiliario por un importe monetario que ascendió a US\$3 millones, se incluyen en el precio los seis parqueaderos y cinco bodegas (en el año 2020: la venta de nueve villas por un importe monetario que ascendió a US\$1.7 millones). Las transacciones comerciales de compra-venta fueron legalizadas y formalizadas de conformidad con lo estipulado en las cláusulas del Contrato del Fideicomiso 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.

17. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle comparativo de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Valor neto de realización, Nota 5	365,295	-
Gastos no deducibles	176,854	336,231
Honorarios	212,383	239,311
Otros	5,282	18,701
Total	<u>759,814</u>	<u>594,243</u>

18. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Los principales saldos con partes relacionadas efectuadas de común acuerdo con ellas son las siguientes:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Parbrane S.A. (1)	3,307,033	2,732,014
Bárbara Alarcón Alcívar (2)	495,357	495,357
Ecuavia S.A. (2)	251,489	251,489
Dagasi S.A. (2)	125,038	125,038
María Alarcón	93,024	92,458
Pradorex S.A.	40,800	40,053
Alaspasa S.A.	14,655	14,655
Sr. Francisco Alcívar Alarcón (2)	11,261	11,203
Espacios urbanos S.A.	10,200	10,001
Total	<u>4,348,857</u>	<u>3,772,268</u>
Clasificación:		
Corriente	3,776,449	3,199,860
No Corriente	572,408	572,408
Total	<u>4,348,857</u>	<u>3,772,268</u>

(1) Corresponde principalmente a los valores recibidos por concepto de préstamos por US\$2.7 millones con una tasa de interés del 2%, los cuales se cancelarán al momento de la liquidación del Fideicomiso.

(2) Corresponde a valores por pagar al Constituyente, los cuales se esperan cancelar al momento de la liquidación del Fideicomiso.

19. 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.

20. 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 25 de enero del 2022 y su emisión fue autorizada sin modificaciones adicionales.
