

# **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del  
2022, con opinión de los auditores  
independientes.

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

### **ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

---

#### **Contenido:**

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

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
(Fideicomiso Parqueos Megaplaza)**

### **Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**, al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**, al 31 de diciembre del 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor" en relación con la auditoría de los estados financieros.

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

### **Independencia**

Somos independientes del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y, hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

### **Otra información**

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

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

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

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

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

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

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

### **Responsabilidad del auditor**

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno que es relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la administración.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la administración y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos la existencia de una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

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

**Otros asuntos**

Los estados financieros del **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**, al 31 de diciembre del 2021 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 10 de mayo del 2022, contiene una opinión sin salvedades.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, mayo 05, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 2943

**FIDEICOMISO PARQUES MEGAPLAZA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes	7	44.741	713.117
Inversiones temporales		-	152.772
Otras cuentas por cobrar	8	285.717	446.028
Activos por impuestos corrientes		-	44
<b>Total activos corrientes</b>		<b>330.458</b>	<b>1.311.961</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inventario en construcción	9	13.361.600	11.900.877
Activos por impuesto a la renta diferido	15	11.200	23.379
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>13.372.800</b>	<b>11.924.256</b>
<b>Total activos</b>		<b>13.703.258</b>	<b>13.236.217</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	10	666.754	597.294
Cuentas por pagar a proveedores	11	872.531	632.894
Cuentas por pagar relacionadas		33.948	443.790
Otras cuentas por pagar	12	341.517	171.714
Impuestos por pagar		2.455	-
Pasivo por contrato	13	6.527.979	6.576.208
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>8.445.184</b>	<b>8.421.900</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	10	1.164.469	1.162.190
Cuentas por pagar relacionadas	14	2.256.758	2.256.758
Cuentas por pagar		33.790	33.790
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>3.455.017</b>	<b>3.452.738</b>
<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</b>			
Aportes	19	2.391.537	1.949.350
Resultados acumulados	20	(587.771)	(446.205)
Resultado del ejercicio	20	(709)	(141.566)
<b>Total patrimonio</b>		<b>1.803.057</b>	<b>1.361.579</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>13.703.258</b>	<b>13.236.217</b>

Ab. Karina Rodríguez  
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Chávez  
Supervisora Contable

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora General

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
Gastos de administración		(64.993)	(145.379)
<b>PÉRDIDA OPERACIONAL</b>		<b>(64.993)</b>	<b>(145.379)</b>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros gastos		(1.257)	-
Otros ingresos		80.234	4.995
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>13.984</b>	<b>(140.384)</b>
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	16	(2.514)	-
Diferido	15	(12.179)	(1.182)
<b>Pérdida del período</b>		<b>(709)</b>	<b>(141.566)</b>
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>(709)</b>	<b>(141.566)</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
Chávez  
**Supervisora Contable**

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

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

Descripción	Notas	Aportes	Resultados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2020</b>	19-20	<b>1.686.982</b>	<b>(433.575)</b>	<b>(12.630)</b>	<b>1.240.777</b>
Transferencia de cuentas		-	(12.630)	12.630	-
Resultado del ejercicio		-	-	(141.566)	(141.566)
Aportes entregados		262.368	-	-	262.368
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2021</b>	19-20	<b>1.949.350</b>	<b>(446.205)</b>	<b>(141.566)</b>	<b>1.361.579</b>
Transferencia de cuentas		-	(141.566)	141.566	-
Resultado del ejercicio		-	-	(709)	(709)
Aportes entregados		442.187	-	-	442.187
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2022</b>	19-20	<b>2.391.537</b>	<b>(587.771)</b>	<b>(709)</b>	<b>1.803.057</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
Chávez  
**Supervisora Contable**

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

Ver notas a los estados financieros



**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	360.047	6.060
Pagado a proveedores	(1.630.930)	(978.030)
Utilizado en otros	(64.194)	(44)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(1.335.077)</b>	<b>(972.014)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Proveniente de (utilizado en) inversiones	152.773	(152.773)
<b>Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión</b>	<b>152.773</b>	<b>(152.773)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Proveniente de aportes CAMPSACORP	442.187	262.368
Proveniente de otras actividades de financiamiento	71.741	1.575.055
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>513.928</b>	<b>1.837.423</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:</b>		
(Disminución) incremento neto durante el año	(668.376)	712.636
Saldos al comienzo del año	713.117	481
<b>Saldos al final del año</b>	<b>44.741</b>	<b>713.117</b>

(Continúa...)

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(709)	(141.566)
Impuesto a la renta corriente y diferido	14.634	1.182
Cambios en activos y pasivos:		
Inventarios en construcción	(1.300.413)	(838.714)
Impuestos por recuperar	43	(43)
Cuentas por pagar comerciales	(170.206)	(103.106)
Otras cuentas por pagar	121.574	110.233
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(1.335.077)</b>	<b>(972.014)</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
 Chávez  
**Supervisora Contable**

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

*Ver notas a los estados financieros*

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1. Información general	- 9 -
2. Situación financiera en el país	- 14 -
3. Políticas contables significativas	- 15 -
4. Estimaciones y juicios contables	- 19 -
5. Gestión del riesgo financiero	- 19 -
6. Instrumentos financieros por categoría	- 20 -
7. Efectivo y equivalente	- 21 -
8. Otras cuentas por cobrar	- 21 -
9. Inventario en construcción	- 21 -
10. Obligaciones bancarias	- 22 -
11. Cuentas por pagar a proveedores	- 22 -
12. Otras cuentas por pagar	- 22 -
13. Pasivos de contratos	- 22 -
14. Cuentas por pagar relacionadas	- 23 -
15. Impuestos diferidos	- 23 -
16. Impuesto a la renta	- 24 -
17. Reformas tributarias	- 24 -
18. Precios de transferencia	- 29 -
19. Aportes	- 30 -
20. Resultados acumulados	- 30 -
21. Eventos subsecuentes	- 30 -
22. Aprobación de los estados financieros	- 30 -

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

### 1. Información general

#### 1.1 Constitución y objeto social:

El Fideicomiso Parques Megaplaza es administrado por Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, quien es su Representante Legal, y fue constituido en la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública celebrada el 7 de febrero del 2011 por las compañías: Umatac S.A., Acrobusiness Inc (Panamá), y Necorvin S.A.

Este Fideicomiso tiene como finalidad. (1) el desarrollo integral de cada una de las Etapas del Proyecto, incluyendo, pero sin limitar la fase de obtención del Punto de Equilibrio de cada una de ellas y todo lo que ello involucra, tales como planificación, promoción, ventas y gestión; (2) concluida la construcción de cada Etapa, debe haber certificado el Punto de Equilibrio de cada una de ellas, la transferencia de las Unidades Inmobiliarias a los Adquirentes que hubieren cumplido las condiciones previstas en los Contratos; y, (3) finalmente la entrega de los resultados a los Constituyentes A y B, conforme se determina en este Fideicomiso y en las proporciones acordadas, para posteriormente proceder a la liquidación de este patrimonio autónomo. Para el cumplimiento de la Finalidad los Constituyentes imparten en la escritura de constitución las instrucciones irrevocables.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil el 14 de Noviembre del 2011 se reformó el fideicomiso inmobiliario denominado "FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA". Se procedió a reformar los siguientes puntos:

- Definición de Beneficiarios
- Definición de Constituyentes
- Transferencia de Bienes en el futuro
- Suscripción de contratos con Gerente de proyectos y ventas y Gerente de Gestión
- Resultados o remanentes
- Punto de Equilibrio Legal

El 9 de Abril del 2012 se reformó el fideicomiso inmobiliario denominado "FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA". Se procedió a reformar la definición de capital invertido

Mediante escritura pública otorgada el 25 de Agosto del 2020 se reformó el fideicomiso inmobiliario denominado "FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA". Se procedió a reformar los siguientes puntos:

- Definición de Beneficiarios
- Definición de Gerente de Proyectos y Ventas
- Definición de Asesor de proyecto
- Definición de Gerente de Gestión
- Sección (v) de la cláusula décima primera hasta el numeral 11.5 inclusive

El 22 de julio del 2022 se instrumentó la cesión de derechos fiduciarios a título del fideicomiso mercantil irrevocable a favor del Fideicomiso Parques Megaplaza el equivalente al 20% de derechos fiduciarios determinados en la cláusula 7.3.6.1 del Contrato de Fideicomiso City Mall por un plazo de 7 años contados a partir del 1 de diciembre del 2022 y posteriormente este plazo fue reformado mediante escritura pública celebra ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Guayaquil, el 14 de Diciembre del 2022, teniendo un plazo de vigencia hasta el 1 de diciembre del 2029.

Durante el periodo 2022 se han celebrado varias Juntas del Fideicomiso, donde los principales temas aprobados han sido:

- Conocer y resolver sobre el avance del proyecto
- Conocer y resolver sobre el proceso para la obtención de un préstamo o línea de crédito en Canalbank Panamá, por un monto de USD 2.800.000
- Conocer y resolver sobre la contratación del Sistema Contraincendios

## 1.2 Constituyentes, Administrador y Gerencia del Proyecto

### Constituyentes:

#### FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles  
Umatac S.A.  
Acrobusiness INC.  
Necorvin S.A.  
Corporación Camp S.A. Camsacorp.

Fiduciaria  
Constituyente  
Constituyente  
Beneficiario  
Beneficiario

### Administrador del Fideicomiso:

Los Constituyentes han designado a la compañía Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles para que desempeñe las funciones de Fiduciaria del Fideicomiso, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora y de los demás Fideicomisos que administre.

### Gerencia del Proyecto:

La Gerencia del Proyecto se entenderá como tal personal natural o jurídica que la Junta de Fideicomiso designe, quien deberá suscribir un contrato con el Fideicomiso y será la responsable de la asesoría administrativa y financiera del proyecto, en base a los parámetros, costos y especificaciones determinados por la Junta del Fideicomiso. En caso de que la Junta del fideicomiso instruya dar por terminado el contrato con la compañía Fiduciaria S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

### Aporte inicial:

El aporte y transferencia de dominio a título del fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo, amparados en lo dispuesto en el de la ley de Mercado de Valores, libro II del código orgánico monetario y financiero, aportan y transfieren al Fideicomiso la suma inicial de USD 1,000 correspondiente a: Constituyente A por USD 300, Constituyente B por USD 700, y los aportes realizados por la Compañía Campsacorp.

Aporte de un inmueble correspondiente el lote de terreno signado con el No 001-8, con una superficie aproximada de 3,878 m<sup>2</sup> producto de la subdivisión del solar No 001, de la manzana No. 0111, parroquia Tarqui, en la Avenida Benjamín Carrión, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, signado con el código catastral No.66-0111-8-0-0.

## 1.3 Instrucciones Fiduciarias:

Para el adecuado cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el contrato, los Constituyentes, expresamente y sin reserva de ninguna naturaleza, autorizan a la Fiduciaria para que en su calidad de representante legal del Fideicomiso cumpla, con las siguientes instrucciones:

Recepción de Recursos: Recibir por cuenta y en representación de este Fideicomiso: (i) La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo. (ii) Los recursos que, conforme el Anexo Financiero, transfieran los Constituyentes A o B, del Capital Preoperativo. (iii) Los recursos que paguen los Promitentes Compradores o Adquirientes de las Unidades Inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos Contratos suscritos por el Fideicomiso

Apertura de Cuentas: La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los Recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc. En cualquier caso, estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los Bancos Permitidos.

Destino de los Recursos provenientes del Capital Preoperativo: Los recursos recibidos como Capital Preoperativo, serán invertidos en el Proyecto en la Fase Preoperativa de cada etapa.

Restitución del Capital Preoperativo: Siempre que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, la totalidad del Capital Preoperativo asignado a dicha etapa, será entregado a los Constituyentes a conclusión del Proyecto y en proporción al monto aportado por cada uno de ellos como Capital Preoperativo.

Destino de los Recursos Provenientes de los Contratos: Durante la Fase Preoperativa de cada etapa, los recursos provenientes de los Contratos correspondientes a dicha etapa serán invertidos por la Fiduciaria en las Inversiones Permitidas. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, en la Fase Constructiva de dicha etapa, todos los recursos que provengan de los Contratos suscritos con los Adquirentes o Promitentes Compradores de dicha etapa serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción de tal etapa del Proyecto. Si no se alcanzare el Punto de Equilibrio de una etapa los recursos provenientes de los Contratos de dicha etapa serán devueltos a los Adquirentes o Promitentes Compradores de la respectiva etapa y, de ser el caso y haberse generado también se les entregara la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de las dos etapas del Proyecto los recursos recibidos por parte los Promitentes Compradores o Adquirentes de cada etapa formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las etapas.

Desarrollo del Proyecto: Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la Finalidad de desarrollar de forma integral el Proyecto, en sus tres fases Preoperativa; Constructiva; y Final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá:

- (i) Gerente de Proyecto y Ventas y Gerente de Gestión: Suscribir con el Gerente de Proyecto y con el Gerente de Gestión, los contratos respectivos por cada etapa, con las siguientes condiciones económicas que señale la Junta de Fideicomiso: (i.1) Honorarios por Gerencia de Proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio de cada etapa del Proyecto en este caso de la Fase Preoperativa de cada etapa: 2,7% (dos coma siete por ciento) sobre el total del valor de ventas de cada etapa del Proyecto. (i.2) Comisiones por ventas, el 6% (seis por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del Proyecto, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebre el respectivo contrato por cada etapa. Dicha comisión deberá ser pagada de la siguiente forma: (i) Durante la Fase Preoperativa, el 80% sobre las ventas totales de la respectiva etapa; (ii) El Saldo durante la Fase Constructiva de cada etapa. (i.3): Honorarios por Gestión, 1% (Uno por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del Proyecto que se ocasionan y son exigibles, 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa hasta que finalice la Fase Constructiva de dicha etapa. Se aclara que no se pagaran comisiones por venta, respecto de las Unidades Inmobiliarias que los Beneficiarios de este fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa del Proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las Unidades Inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa, conforme esta Instrucción. (ii)Fiscalizador: Contratar a la empresa fiscalizadora de cada etapa del Proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta de Fideicomiso. El Fiscalizador deberá verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas del Punto de Equilibrio de cada etapa del Proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del Fiscalizador. Se aclara que los honorarios del Fiscalizador solo se pagaran una vez que se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa del Proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este Contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa, conforme esta Instrucción. (iii) Asesor de Proyecto: es la persona natural o jurídica que indica la Junta de Fideicomiso para que asesore al Proyecto en dicha etapa, la que percibirá por esta gestión el 1% (uno por ciento), calculado sobre el total de ventas de cada etapa del Proyecto, y que será pagadero 50% (cincuenta por ciento) cuando se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa, sujeto a la disponibilidad de flujo del proyecto y el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el Punto de Equilibrio de la respectiva etapa del Proyecto hasta que concluya la Fase Constructiva de dicha etapa. No se pagará comisiones por venta respecto de las Unidades Inmobiliarias que los beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el Punto de Equilibrio de cada etapa del Proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Adquirentes de las Unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso este Contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio de la respectiva etapa conforme esta instrucción. (iv) Promesa de Venta o Reservas: suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto y Ventas los Contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades

inmobiliarias de cada etapa del Proyecto. Las condiciones contractuales de tales Contratos serán establecidas por la Junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá Promesas de Venta o Reservas de Unidades Inmobiliarias de la Segunda etapa del Proyecto cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el Acta de Entrega Recepción Provisional de la construcción de la primera etapa del Proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio, conforme esta instrucción. (v) Permisos y licencias.- Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación ecuatoriana para la construcción del Proyecto en conjunto y de cada etapa en particular, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente de Proyecto y Ventas. (vi) Compraventa de Inmueble.- Suscribir el Contrato de Compraventa a plazo del Inmueble, que se pagará de la siguiente forma: el precio de venta será de un millón quinientos sesenta y tres mil dieciséis dólares de los Estados Unidos de América con ocho centavos (USD 1'563.016,08) pagaderos el cien por ciento (100%) de su valor al finalizar la construcción del Proyecto, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado por la ejecución del Proyecto y la administración del Fideicomiso o los mismo se hallen debidamente provisionados, antes del reparto de los resultados o remanentes del patrimonio autónomo. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este Contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el Punto de Equilibrio de la primera etapa, conforme esta instrucción. Producida tal condición el Inmueble deberá ser restituido al Promitente Vendedor. (vii) Punto de Equilibrio de cada etapa.- Certificar que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa del Proyecto definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento. (viii) Instrucción General: En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la Fase Preoperativa de cada etapa. (ix) En caso de no haberse alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa del Proyecto proceder a: a. Informar al Gerente de Proyecto y Ventas y al Gerente de Gestión que los contratos correspondientes a dicha etapa suscritos entre cada uno de ellos y el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos. b. Informar al Asesor del Proyecto que el contrato correspondiente a dicha etapa suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo. c. Declarar terminados los Contratos sobre Unidades inmobiliarias de dicha etapa en virtud de la condición resolutoria de cada uno de ellos y restituir a los Promitentes Compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los Contratos correspondientes a Unidades Inmobiliarios de dicha etapa, más los intereses netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero. d. Restituir a la compañía Nercovin S.A. los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de la referida compañía. e. Restituir a los Constituyentes A y B, en proporción a sus beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remanente que existiere en el Fideicomiso una vez restituido el INMUEBLE al Promitente Vendedor y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los referidos Constituyentes; f. Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- Fase Constructiva de cada etapa: En caso de haberse alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, se dará inicio a esta Fase. Durante esta Fase la Fiduciaria deberá: (i) Constructor: Contratar a la empresa constructora de la respectiva etapa del Proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la Junta del Fideicomiso. (ii) Contratos: Suscribir con los Adquirentes o Promitentes Compradores determinados por el Gerente de Proyecto y Ventas los Contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las Unidades Inmobiliarias de cada etapa del Proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la Junta del Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá Promesas de Venta o Reservas de Unidades Inmobiliarias de la Segunda etapa del Proyecto cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el Acta de Entre Recepción definitiva de la construcción de la primera etapa del Proyecto. (iii) Proveedores: Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta Fase para la construcción de cada etapa y que sean definidos por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto y Ventas si la Junta así lo establece. 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 y Ventas. 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 y Ventas si la

Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto y Ventas de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos en la Fase Preoperativa, antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva etapa, para asegurar precios o condiciones beneficiosas para el Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio de la respectiva etapa del Proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y de ninguna manera los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores. (iv) Entregar previo visto bueno del correspondiente Fiscalizados y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso para cada etapa, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva etapa del Proyecto; y previo visto bueno del correspondiente Fiscalizados o Gerente de Proyecto y Ventas, según la Junta del Fideicomiso lo decida, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva etapa del Proyecto: siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. (v) Verificar a través del Fiscalizados que los fondos entregados por el Fideicomiso AL Gerente de Proyecto y Ventas o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva etapa 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 de la respectiva etapa del Proyecto. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizados que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva etapa del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan; (vi) Acta de entrega Recepción Provisional: Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el Acta de Entrega Recepción Provisional de la obra de cada etapa, una vez que el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto y Ventas hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido, lo que determinará la finalización de la Fase Constructiva el inicio de la Fase Final para tal etapa. (vii) Instrucción General: En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la Fase Constructiva de cada etapa.

- Fase final de cada etapa: Durante esta Fase la Fiduciaria deberá: (i) Acta de Entrega Recepción Definitiva: Durante esta fase se suscribirá por parte del Fideicomiso, el constructor y el fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras de la respectiva etapa, previo visto bueno del Gerente de Proyecto y Ventas. (iii) Transferencia: Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las Unidades Inmobiliarias de cada etapa y obtenidos todas las autorizaciones públicas necesarios para tal efecto, transferir a título de compraventa las Unidades inmobiliarias a los respectivos Adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas y las respectivas actas de entrega recepción de cada una de ellas. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden tales transferencias serán de cuenta de los respectivos Adquirentes, salvo excepciones expresamente aprobadas por la Junta del Fideicomiso. (ii) Liquidación de Contratos: Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes de la respectiva etapa. (iv) Pago de Precio de Inmuebles.- pagar el precio de compraventa del Inmueble, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado por la ejecución total del Proyecto y la administración del Fideicomiso o los mismo se hallen debidamente provisionados. (v) Resultado o Remanentes: Una vez concluida la construcción de todo el Proyecto, pagado el precio de compra del Inmueble y todos los tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los promitentes compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los Beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados a continuación, en lo que alcanzare: a. A favor del Fideicomiso Megaplaza, la suma de hasta un millón ciento cincuenta y un mil cuatrocientos veinte dólares de los Estados Unidos de América con noventa y dos centavos USD 1'151.420,92, y siempre y cuando se hubiera llegado a desarrollar las dos etapas del Proyecto, En caso de haberse desarrollado solo la primera etapa, no deberá restituirse valor alguno al Fideicomiso Megaplaza y éste dejará de ser considerado como Beneficiarios del Fideicomiso. b. El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referida en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera: b. 1. Constituyente A, 30%; y b.2. Constituyente B, 70%. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden tales transferencias será de cuenta de los respectivos



Beneficiarios. Se aclara por tanto que no existirá distribución de resultado o remanentes por etapa del Proyecto, pues tal distribución solo se realiza una vez concluido el Proyecto en su totalidad.

Inscripción de cesiones: Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los Contratos durante el desarrollo del Proyecto en sus distintas Fases y etapas previa aprobación del Gerente de Proyecto y ventas; así como registrar las cesiones de los derechos de los Beneficiarios.

Instrucciones Generales: La Fiduciaria podrá y deberá en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que, a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso Mercantil y su finalidad. Una vez cumplido el Punto de Equilibrio de una determinada etapa del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismo sea destinado a la construcción de dicha etapa y cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. De igual manera una vez cumplido el Punto de Equilibrio de una determinada etapa del Proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso y conforme a los términos y condiciones ésta determine, la Fiduciaria podrá constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos o a favor de cualquier otro tercero designado por la Junta del Fideicomiso 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. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la Junta de Fideicomiso todos los temas que formen parte del desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente al Proyecto, a los Adquirente o a los Constituyentes.

Liquidación del Fideicomiso: Concluidas todas las fases de las dos etapas Proyecto, la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.

Durante el período 2022 y 2021, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

### **Estado actual del proyecto:**

#### **Avance de la obra:**

En abril de 2013, se inició las obras preliminares del Proyecto, por lo que al 31 de diciembre de 2022, el Proyecto se encuentra en etapa constructiva. Respecto al avance de obra físico certificado por el Fiscalizador se detalla lo siguiente:

<b>Avance</b>	<b>Proyecto</b>
Avance de obra gris – estructuras y losas	97.05%
Avance de obra general	88.40%

De acuerdo a lo informado por parte del Fiscalizador del Proyecto, este se entregaría en el mes de agosto 2023 y el proceso de entrega de unidades a los clientes se estima concluirlo en 10 meses a partir de terminada la construcción.

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

De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, el país al cierre del año 2022 creció en un 2,7%, demostrando una recuperación más sostenida tras la aparición y propagación del COVID-19 a nivel mundial.

Este crecimiento se originó principalmente por el dinamismo económico marcado por un aumento de la inversión pública y privada que creció en un 6,8% y por el consumo de los hogares con un crecimiento del 5% en comparación al año 2021, pese a factores negativos como el paro nacional de junio 2022, la guerra entre Rusia y Ucrania, la recesión mundial y alza global de las tasas de interés.

Para el año 2023 se prevé un crecimiento de al menos el 3,1%, que dependerá de factores positivos como el posible incremento de los precios del barril de petróleo y que la inflación sea la más baja de la región, así como factores negativos que pueden surgir por la aparición de nuevas manifestaciones y por el desaceleramiento del crecimiento económico mundial.

### **3. Políticas contables significativas**

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

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2022 y 2021, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

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

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2022 y 2021, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

#### **3.2 Efectivo**

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

#### **3.3 Activos financieros**

##### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

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

El Fideicomiso clasificará los activos financieros según su medición posterior en:

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

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso mantuvo activos financieros únicamente en las categorías de activos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: efectivo y equivalentes y otras cuentas por cobrar.

#### Medición posterior de activos financieros

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

- Activo financiero a costo amortizado.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

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

#### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

#### Baja de activos financieros

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

### **3.4 Pasivos financieros**

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

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

### Clasificación

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente en:

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

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en las categorías de pasivos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a relacionados y otras cuentas por pagar.

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

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

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

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

### **3.5 Impuestos corrientes y diferidos**

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

#### Impuesto corriente

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

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

#### Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

### 3.6 Costos y gastos

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

### 3.7 Estado de Flujo de Efectivo

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

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

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

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

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

### 3.8 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2022, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### 3.9 Compensación de transacciones y saldos

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

### 3.10 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

### 3.11 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

#### Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2022.

#### Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables al Fideicomiso que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIIF 17	Reemplazará a la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero 2023

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIC 1	Enmienda que aclara la clasificación de pasivos corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
NIC 8	Enmienda que permiten aclarar como las empresas deben distinguir entre los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.	1 de enero de 2023
NIC 12	Enmienda que aclara sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023

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

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

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

##### Estimaciones contables

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

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

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

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

##### a) Riesgo de mercado

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

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

###### ii. Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

Efectivo en bancos y activos financieros

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

Entidad Financiera	Calificación	
	2022	2021
Banco Pichincha C.A	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco del Austro S.A	AA+ / AAA-	AA+/AA+
Banco Machala	AA+	AA+

Gestión del capital

El objetivo principal del Fideicomiso en relación con la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha y proporcionar a sus constituyentes y beneficiarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración del Fideicomiso realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera del Fideicomiso.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros del Fideicomiso se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD (8.114.726)
Índice de liquidez	0,04 veces
Pasivos totales / patrimonio	6,60 veces
Deuda financiera / activos totales	13%

Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso presenta un déficit de capital de trabajo por aproximadamente USD 8.114.726. Este déficit se origina en parte por el financiamiento obtenido de sus Constituyentes y de entidades financieras con el fin de continuar con el Proyecto, el mismo que según la Administración del Fideicomiso será superado en el largo plazo.

**6. Instrumentos financieros por categoría**

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre			
	2022		2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b>Costo amortizado:</b>				
Efectivo y bancos	44.741	-	713.117	-
<b>Total</b>	<b>44.741</b>	<b>-</b>	<b>713.117</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>				
<b>Costo amortizado:</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.247.996	2.290.548	1.248.398	2.290.548
Préstamos	666.754	1.164.469	597.294	1.162.190
<b>Total</b>	<b>1.914.750</b>	<b>3.455.017</b>	<b>1.845.692</b>	<b>3.452.738</b>

## 7. Efectivo y equivalente

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los saldos de efectivo y equivalente están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Bancos	9.416	713.117
Depósitos a plazo (inversiones)	35.325	-
<b>Total</b>	<b>44.741</b>	<b>713.117</b>

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

Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones, las que detallamos a continuación:

2022			
Tipo de papel	Institución	Tasa de interés	Capital
Certificados de depósito a plazo	Banco del Austro	3.75%	35.325
<b>Total</b>			<b>35.325</b>

## 8. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fideicomiso reconoció como otras cuentas por cobrar un valor por USD 285.717 y USD 446.028 respectivamente, los cuales corresponden a valores entregados por concepto de anticipos a proveedores para la construcción, legalización y culminación del Proyecto.

## 9. Inventario en construcción

Los saldos de inventarios en construcción al 31 de diciembre del 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Costo directo de construcción	7.793.256	6.674.696
Honorarios de construcción	2.286.144	2.169.764
Otro costo	1.466.186	1.269.241
Terrenos (i)	1.357.220	1.357.220
Impuestos, tasas y permisos	250.212	241.140
Honorarios profesionales	185.982	166.216
Dotación	19.444	19.444
Gastos legales	3.156	3.156
<b>Total</b>	<b>13.361.600</b>	<b>11.900.877</b>



- (i) Con fecha 14 de Noviembre de 2011 se instrumentó la cesión de derechos fiduciarios fincados sobre el lote de terreno signado 66-0111-001-008-0-0 a favor de "Fideicomiso Parques Megaplaza" cuya área total de 3.877,77 m<sup>2</sup> y está signado con matrícula inmobiliario 391075 y código catastral 66 -0111-001-8- 0-0.

La totalidad de los gastos incurridos en la construcción del proyecto, se esperan recuperar una vez que se concluya la obra e inicio la etapa de comercialización.

#### 10. **Obligaciones bancarias**

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
<i>Obligaciones con Instituciones Bancarias</i>		
Corresponde a intereses y préstamos al vencimiento con el Banco del Austro cuyas tasas promedias son de 10.80% anual, con vencimiento hasta julio de 2027.		
Porción corto plazo	666.754	597.294
Porción largo plazo	1.164.469	1.162.190
<b>Total</b>	<b>1.831.223</b>	<b>1.759.484</b>

#### Activos en garantía

El 16 de Agosto de 2021, se perfeccionó la Hipoteca Abierta a favor del Banco del Austro S.A, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

#### 11. **Cuentas por pagar a proveedores**

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el Fideicomiso mantiene como cuentas por pagar el valor de USD 872.531 y USD 632.894 respectivamente, que principalmente incluyen 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 en el corto plazo.

#### 12. **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 cuyo valor al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es USD 341.517 y USD 171.714 respectivamente.

#### 13. **Pasivos de contratos**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fideicomiso reconoció como pasivos de contratos los anticipos de clientes recibidos, el detalle a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Prominentes compradores (i)	6.414.333	6.462.562
Comercialización por regularizar	59.121	59.121
Depósitos por identificar	54.525	54.525
<b>Total</b>	<b>6.527.979</b>	<b>6.576.208</b>

- (i) Representan los valores entregados por los Promitentes Compradores al Fideicomiso en calidad de anticipos relacionados con la reserva de las unidades inmobiliarias del Proyecto.

#### 14. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el detalle de saldos de cuentas por pagar relacionadas es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
NECORVIN S.A. (i)	2.256.758	2.256.758
<b>Total</b>	<b>2.256.758</b>	<b>2.256.758</b>

- (i) Corresponde al valor de la deuda que asumió el Constituyente por una obligación financiera mantenida con Produbanco S.A. durante el año 2018.

#### 15. Impuestos diferidos

*Activo por impuesto diferido*

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

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Impuesto diferido por pérdidas tributarias	11.200	23.379
<b>Total</b>	<b>11.200</b>	<b>23.379</b>

*Movimiento impuestos diferidos*

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2022</u>		Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Pérdidas amortizables	tributarias	23.379	(12.179)	11.200

  

<u>31 de Diciembre 2021</u>		Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Pérdidas amortizables	tributarias	24.561	(1.182)	23.379

Los gastos por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Impuesto a la renta corriente	2.514	-
Impuesto a la renta diferido	12.179	1.182

## 16. Impuesto a la renta

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

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

  

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

En el caso de sociedades que hayan sido catalogadas bajo el Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE), el Impuesto a la Renta se calculará en función a los ingresos gravados.

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

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

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

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

<b>Descripción</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Utilidad (pérdida) según libros antes de impuesto a la renta	13.984	(140.384)
Gastos no deducibles locales	1.254	114.010
Reversión de diferencias temporarias	(3.810)	-
<b>Base imponible</b>	<b>11.428</b>	<b>(26.374)</b>
Impuesto a la renta calculado por el 22% y registrado en resultados	<b>2.514</b>	-

El Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2019 al 2022.

## 17. Reformas tributarias

A continuación, se resumen las principales reformas tributarias durante el período 2022:

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

Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19", las

cuales tuvieron el carácter de urgente en materia económica, a continuación se establecen las principales reformas fiscales efectuadas:

- Contribuciones temporales patrimoniales

Están obligadas al pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio para los años 2022 y 2023, las sociedades que realicen actividades económicas y posean un patrimonio neto igual o mayor a USD 5.000.000, al 31 de diciembre de 2020, de conformidad con la siguiente tabla:

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

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

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

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

- Reformas sobre exenciones en el Impuesto a la Renta

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

- Se eliminan las siguientes exenciones:

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

- Se otorgan los siguientes beneficios:
  - Reducción de 3% del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones (para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley y para las sociedades existentes que realicen inversiones). Este beneficio aplicaría hasta por 15 años.
  - Reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión (para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley, así como para las inversiones nuevas de sociedades existentes).
- Reformas sobre deducciones de impuesto a la renta:

Se eliminan las siguientes deducciones:

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

- Aplicación de deducciones adicionales:

Deducción del 150% adicional en los siguientes conceptos:

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

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

- Reformas sobre el IVA

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

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

- Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares – RIMPE

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

### **Impuesto a la Salida de Divisas**

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

El 10 de enero de 2023, el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 643 en el cual dispone la reducción progresiva de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD, la cual se aplicará de la siguiente manera:

- A partir del 01 de febrero de 2023, redúzcase la tarifa en un cuarto de punto porcentual (0,25%), es decir hasta 3.75%
- Del 01 de julio de 2023, redúzcase la tarifa en un cuarto de punto porcentual (0,25%), es decir hasta 3.50%.
- Del 31 de diciembre de 2023, redúzcase la tarifa en uno punto cincuenta puntos porcentuales (1,50%), es decir hasta 2%.

### **Decreto Ejecutivo 586**

El 10 de noviembre del 2022, se publicó en el Registro Oficial el Decreto Ejecutivo No. 586, en el cual se reformaron varios cuerpos normativos de materia tributaria, política comercial e inversiones con enfoque al desarrollo económico, a continuación los cambios más importantes:

- Reforma al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios:

Únicamente las transacciones que no superen los US\$ 50 podrán ser consignadas con la leyenda “consumidor final”.

- Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

#### **Deducciones del impuesto a la renta**

Remuneraciones y beneficios sociales.- las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio o jubilación patronal deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Depreciación de activos fijos.- no se podrá solicitar la depreciación acelerada de activos fijos, en casos de obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado de bienes (Art. 28, numeral 6, literal c) de la norma anterior.

Pérdidas.- La pérdida o descuento generado en la venta de activos financieros correspondiente a créditos comerciales o cartera que se negocien fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no serán deducibles para las personas naturales y entidades no financieras.

Límite de deducibilidad para regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.- desde el año 2023 sólo será deducible hasta un valor equivalente al 5% de los ingresos gravados en el respectivo ejercicio por gasto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas, salvo los siguientes casos:

Contribuyentes que se encuentren en el ciclo preoperativo del negocio, el límite corresponderá al 10% del total de los activos.

Para quienes tuvieren como única actividad la prestación de servicios técnicos a partes independientes

Cuando el total de operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría reportadas dentro de un ejercicio fiscal no superen 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

Si el activo por el cual se están pagando regalías a partes relacionadas hubiere pertenecido a la sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador en los últimos 20 años no será deducible el gasto en su totalidad.

Las operaciones de naturaleza financiera no serán consideradas como servicios técnicos, administrativos o de consultoría el acceso a información, a espacio físico, a capacidad de transmisión de datos y similares

### **Impuestos diferidos**

Provisiones por deterioro de los activos financieros de entidades no financieras. .- a partir del ejercicio fiscal 2023 se reconocerá el impuesto diferido sobre el deterioro generado por el valor del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables, que excedan los límites de deducción, serán no deducibles en el período que se registren contablemente, pero se reconocerá un impuesto diferido por este excedente, el cual deberá ser utilizado en el ejercicio fiscal en el cual se cumplan los plazos y condiciones previstos para la eliminación de las cuentas incobrables, o cuando se produzca la venta del activo financiero.

Depreciación: A partir del ejercicio fiscal 2023 se reconocerá el impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites de deducibilidad de dicha depreciación, deberá ser considerada como no deducible, pero se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual deberá ser utilizado a partir del período fiscal siguiente al que finalice la vida útil establecida financieramente.

### **Liquidación del impuesto al valor agregado (IVA)**

Las transferencias de bienes o prestación de servicios, en las que se haya concedido un plazo superior a un mes para el pago, deberán ser declaradas en el mes siguiente y pagadas hasta dentro del plazo de 3 meses, contados desde el período fiscal siguiente al de la fecha de emisión de la factura, esto aplicable para micro, pequeñas y medianas empresas, conforme a la definición del Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones.

### **Devolución de impuesto al valor agregado (IVA) a exportadores de servicios**

Para los exportadores de servicios no será necesario cumplir con el requisito de exportador habitual para solicitar la devolución de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Para efectos de esta devolución, el ingreso neto de divisas deberá transferirse desde el exterior a una cuenta de una institución financiera local del solicitante de la devolución, relacionado con las exportaciones de servicios, se entiende cumplido este requisito, aun cuando los ingresos percibidos por los exportadores de servicios provengan de cuentas de bancos locales, en la medida en que dichos pagos se realicen por cuenta del no residente, conforme los soportes documentales que el Servicio de Rentas Internas requiera para el efecto.

### **Sustento de operaciones para negocios populares**

#### **Sustento para IVA pagado y/o crédito tributario**

Los contribuyentes que no sean consumidores finales, que realicen transacciones con negocios populares, deberá emitir una liquidación de compra de bienes y prestación de servicios en la que se registre el IVA correspondiente considerando como base imponible el valor total de la transacción; y, retener el 100% del IVA generado, para sustentar el IVA pagado y/o crédito tributario.

### **Deducibilidad de costos y gastos:**

Las notas de venta en las que conste la identificación del usuario y de los bienes y servicios objeto de la transacción, podrán servir como elementos de prueba para el registro y deducibilidad de costos y gastos en la liquidación del Impuesto a la Renta.

### **Impuesto a los consumos especiales (ICE)**

Base imponible

- No considerará ningún descuento aplicado al valor de la transferencia del bien o prestación del servicio.
- No formarán parte de la base imponible las devoluciones que se hayan efectuado antes de que el bien o servicio hubiese sido consumido.

### **Reforma al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas**

#### **Exoneración de ISD en pagos al exterior por estudios en el exterior, gastos de manutención y enfermedades catastróficas:**

Se elimina el proceso previo para obtener la exoneración de ISD que se realizaba ante el SRI en estos casos; por lo tanto, para aplicar dicha exención se deberá realizar la verificación de requisitos por parte de la entidad financiera a través de la cual se realiza el pago.

Los sujetos pasivos deberán presentar el formulario de "Declaración Informativa de Transacciones Exentas/ No Sujetas del Impuesto a la Salida de Divisas" ante la institución financiera o empresa de Courier por medio de la cual efectúe la operación, o ante la autoridad aduanera, si es traslado en efectivo, de forma particular para cada caso se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- Costo del estudio en el exterior
- Para atención médica derivada del padecimiento de enfermedades catastróficas, raras o huérfanas
- Gastos de manutención para estudios

#### **Exoneración aplica para Aplicación Exoneración de ISD en contratos de inversión**

Para la exoneración de ISD en la importación de bienes de capital y materias primas, el ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión el monto máximo de exoneración y el detalle de las subpartidas correspondientes sobre los cuales se aplicará los incentivos.

Los bienes de capital y materias primas sobre los cuales se aplicaría la exoneración deberán estar clasificados como tal dentro de la Clasificación del Comercio Exterior según su uso o destino económico (CUODE).

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

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

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

Las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2022, no superaron el importe acumulado mencionado



**19. Aportes**

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. Los aportes del Fideicomiso ascienden a USD 2.391.537.

**20. Resultados acumulados**

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

**21. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**22. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por los Constituyentes sin modificaciones

---

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

---

CPA. Wendy Saavedra  
Chávez  
**Supervisora Contable**

---

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