FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUÍ

Informe de los Auditores Independientes a los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUÍ

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

Contenido: **Páginas**

Informe de los auditores independientes:	2 – 4
Estado de situación financiera:	5 – 6
Estado de resultado integral:	7
Estado de cambios en el patrimonio:	8
Estado de flujos de efectivo:	9
Notas a los estados financieros:	10 – 33

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
S.A.	Sociedad Anónima
C.A.	Compañía Anónima
US$	Dólares de los Estados Unidos de América
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
ORI	Otros resultados integrales
COVID - 19	Corona Virus Disease 2019

ECOVIS - ECUADOR CIA. LTDA.
Accounting - Audit - Tax - Consulting
Principal Office: Av. República E7-61,y Martín Carrión.
Edificio Titanium Plaza, Oficina 8-2
Quito Phone: +593 2-382 4316
Guayaquil Phone: +593 4-462 0610

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Administradores de:
FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUÍ

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso La Hacienda Manzana Pinsaquí, en adelante "el Fideicomiso" que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso La Hacienda Manzana Pinsaquí, al 31 de diciembre del 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con 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 dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes del Fideicomiso La Hacienda Manzana Pinsaquí, 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 de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2022. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoria
Cumplimiento del objeto y obligaciones con los constituyentes El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble aportado a la constitución del presente contrato, con el dinero entregado por los constituyentes y, una vez alcanzado el punto de equilibrio, también con el dinero entregado por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.	Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros: · Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar cumplimiento del mismo. · Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciaria establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la decisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.

Otro asunto

Los estados financieros del Fideicomiso La Hacienda Manzana Pinsaquí, por el año terminado al 31 diciembre del 2021 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fue una opinión sin salvedades con fecha 28 de abril del 2022.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación del Informe anual de gerencia dirigido a la Junta de Accionistas (no incluye los estados financieros ni la opinión de auditoría), el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría. En relación con nuestra auditoría a los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de gerencia dirigida a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, verificar si la información presentada en dicho informe contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, así como, si de otra forma, parecería estar materialmente incorrecta.

Basados en el trabajo que hemos efectuado sobre el informe que se nos fue proporcionado, concluimos que no existe un error material en esta información y, por tanto, no tenemos nada que reportar en relación con esta información.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración 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 Administración como necesario 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 Administración 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 Administración tenga la intención de liquidar del Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de preparación de los estados financieros del Fideicomiso.

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

El objetivo de nuestra auditoría es obtener seguridad razonable de si 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 las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre incorreciones materiales que, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente influir 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos 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 más elevado que el riesgo de una incorrección material surgida por un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos 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.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y si, basados en la evidencia de auditoría obtenida, podemos 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 dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

- 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 Administración del Fideicomiso 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos el más significativo en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que es, en consecuencia, el asunto significativo de la auditoría. Describimos este asunto 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 cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo

Informe sobre otro requerimiento legales y reglamentarios- Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso La Hacienda Manzana Pinsaquí al 31 de diciembre del 2022, también hemos auditado la información financiera suplementaria incluida en los anexos 1 a 5 adjuntos.

En nuestra opinión, la información financiera suplementaria mencionada en el párrafo anterior al 31 de diciembre del 2022 está preparada razonablemente, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Quito, 30 de marzo de 2023
Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 1023

Oscar Flores
Socio
Lic. No. 17-7948

FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUI

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ACTIVOS	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	7	1,038,216	1,142,480
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	8	434,439	712,446
Inventarios	9	3,439,029	3,199,944
Activos del contrato	10	58,628	154,989
Total activos corrientes		4,970,312	5,209,859
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventario	9	38,956	1,004,705
Total activos no corrientes		38,956	1,004,705
TOTAL ACTIVOS		5,009,268	6,214,564

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Andrés Suárez
Contador General

FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUI

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	204,413	70,307
Pasivo del contrato	12	43,930	43,930
Impuestos por pagar	13	97,995	250,196
Total pasivos corrientes		346,338	364,433
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes	11	248,712	854,496
TOTAL PASIVOS		595,050	1,218,929
PATRIMONIO:	15		
Aportes		3,220,252	4,064,372
Resultados acumulados		1,193,966	931,264
TOTAL PATRIMONIO		4,414,218	4,995,636
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5,009,268	6,214,564

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Andrés Suárez
Contador General

FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUI

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
		(en U.S. dólares)	
Ingresos	16	3,138,139	4,461,902
Costos de ventas	17	(2,210,281)	(3,005,531)
MARGEN BRUTO		927,858	1,456,371
Gastos de administración	18	(349,484)	(303,848)
Gastos de ventas	19	(293,479)	(270,598)
Gastos financieros		(1,540)	(811)
Otros ingresos, neto	20	66,952	119,772
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		350,307	1,000,886
Impuesto a la renta:			
Corriente	13	(87,605)	(249,756)
Diferido		-	(582)
Subtotal		(87,605)	(250,338)
TOTAL UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		262,702	750,548

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Andrés Suárez
Contador General

FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUI

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Nota	Aportes	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2021		4,064,372	180,716	4,245,088
Resultado integral del año		-	750,548	750,548
Saldos al 31 de diciembre del 2021		4,064,372	931,264	4,995,636
Restitución Patrimonial		(844,120)	-	(844,120)
Resultado integral del año		-	262,702	262,702
Saldos al 31 de diciembre del 2022	15	3,220,252	1,193,966	4,414,218

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Gerente General

Andrés Suárez
Contador General

FIDEICOMISO LA HACIENDA MANZANA PINSAQUI

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Nota	31/12/2022	31/12/2021
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		3,416,124	3,911,575
Pagado a proveedores		(1,088,766)	(729,195)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(265,479)	-
Intereses pagados		(1,539)	-
Otros ingresos, netos		66,952	120,414
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		2,127,292	3,302,794
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Costos de construcción de proyecto inmobiliario y total efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(1,387,436)	(562,821)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pagos de pasivos financieros		-	(2,647,060)
Restitución patrimonial		(844,120)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(844,120)	(2,647,060)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
(Disminución) incremento neto durante el año		(104,264)	492,913
Saldos al inicio del año		1,142,480	649,567
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	7	1,038,216	1,142,480

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Andrés Suárez
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Casa Club la Hacienda Manzana Pinsaquí es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Fue constituido en la ciudad de Quito mediante escritura pública el 25 de noviembre de 2015. Los constituyentes iniciales del fideicomiso son el Fideicomiso Mercantil Global, Fideicomiso Mercantil La Balvina y el Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Siete.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble aportado a la constitución del fideicomiso, con el dinero entregado por los constituyentes, y una vez alcanzado el punto de equilibrio, también con el dinero entregado por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

El lote de terreno es aportado por el Fideicomiso Mercantil La Balvina, signado como MZ1 producto del fraccionamiento del lote signado con la letra A, de la manzana dos, sector uno – tres, del plan Quitumbe MII L-A, ubicado en la Av. Llira Ñan y calle Ñusta, situado en la parroquia Chillogallo, del Cantón Quito.

El Fideicomiso Casa Club Manzana Siete aporta el departamento número 102, planta baja, y el parqueadero 30 que forman parte del Conjunto Habitacional Casa Club La Hacienda Manzana Siete, declarado en propiedad horizontal conforme consta de la escritura pública de fecha 26 de julio de 2013; conjunto construido sobre el lote de terreno producto de la unificación de la manzana siete A y la manzana siete B, que forman un solo cuerpo situado en la parroquia de Chillogallo, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Mediante escritura pública del 25 de noviembre de 2015, se perfeccionó, la cesión de derechos fiduciarios otorgada por el "Fideicomiso Mercantil La Balvina" a favor del "Fideicomiso Mercantil Global".

Mediante escritura pública del 29 de diciembre de 2015, se perfeccionó, la cesión de derechos fiduciarios otorgada por el "Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Siete" a favor del "Fideicomiso Mercantil Global".

De acuerdo con el reglamento sobre negocios fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2017.Q.13.001948 el 26 de enero de 2017.

1.1. **Aspectos generales del contrato de fideicomiso** - Según el contrato del fideicomiso, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los constituyentes iniciales:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como el inmueble

que será adquirido por el Fideicomiso, una vez que su transferencia se halle inscrita en el registro de la propiedad correspondiente. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

- Suscribir, en representación del Fideicomiso, los convenios de adhesión con los constituyentes adherentes designados por la junta del Fideicomiso.

- Una vez que la junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, y una vez que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto debidamente aprobado por la junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo; la fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como 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, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto.

- El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que entreguen los constituyentes y más los créditos que obtenga el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio.

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

- Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la ley de defensa del consumidor y su reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la fiduciaria.

- Será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y

perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones.

- Se aclara que antes de e alcanzar el punto de equilibrio, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la junta del Fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la junta del Fideicomiso.

- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.

- Siempre y cuando la legislación no lo impida, 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 de renta fija que escoja la junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.

- 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 dichos permisos será de los constituyentes a través del gerente de proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.

- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:

    i) Informar al gerente de proyecto, fiscalizador y al comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
    ii) Transferir a los promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compra venta, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
    iii) Transferir a los beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el fideicomiso, el inmueble y cualquier remanente que existiere en el fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
    iv) Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso

- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:

    i) Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del Fideicomiso 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.

    ii) Entregar, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; 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 del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario, contados desde que la fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.

iii) Si así lo decide la junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la junta del Fideicomiso.

iv) Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.

v) Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

vi) Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la fiduciaria.

vii) En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventas, 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 comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la junta del Fideicomiso.

viii) 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.

ix) 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 bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del gerente de proyecto haga la

entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto.

x) Siete punto once punto diez.- transferir a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que: (i) se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros.

- Previa autorización de la junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que antes de la certificación del punto de equilibrio dicha contratación podrá realizarse solamente en caso de que los créditos fueran otorgados al patrimonio autónomo por instituciones del sistema financiero o por los constituyentes.

- Vigilar y verificar en cada junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio conforme los términos de este contrato, el estado del financiamiento para cubrir el cien por ciento de los costos directos e indirectos del proyecto.

- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso

o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la junta del Fideicomiso.

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

2. IMPLICACIONES COYUNTURALES ECONÓMICAS

A inicios del año 2022, la reactivación económica internacional y local tras la pandemia de la COVID-19, se dio por el impulso de las campañas masivas de vacunación y el progresivo retorno a las actividades sociales presenciales. Sin embargo, el aumento del costo de la energía, la subida de precios de materias primas, la inflación y la ralentización de las exportaciones e importaciones de bienes derivadas de las sanciones internacionales por la guerra entre Rusia y Ucrania, generaron una nueva crisis económica global.

En junio de 2022, el país vivió jornadas de paralización convocadas por sectores sociales que generaron pérdidas por US$ 1,000 millones afectando principalmente a sectores como el industrial, turístico, agrícola y energético por la interrupción de las actividades productivas. Con este panorama la economía ecuatoriana creció un 3.2% en el año 2022 y se estima un crecimiento del 2% al 3.1% para el año 2023 por parte de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) y el Banco Mundial, respectivamente.

Las principales acciones del Gobierno fueron el fomento de la inversión pública y privada por medio de reformas a cuerpos normativos tributarios, gestión y administración pública, salud, entre otros con el fin de atraer la inversión extranjera.

3. MODIFICACIONES A NORMAS FINANCIERAS Y NUEVAS NORMAS FINANCIERAS AÚN NO EFECTIVAS

3.1 ***Modificaciones a la NIC 16 – Productos obtenidos antes del uso previsto*** – Se prohíbe la reducción al valor de las propiedades, planta y equipos de los ingresos por la venta de productos elaborados en la fase de preparación del activo para su uso previsto, reconociendo dichas ventas y su costo relacionado en el resultado del periodo.

3.2 ***Modificaciones a la NIC 37 – Costos de cumplimiento de un contrato*** – En la evaluación de si un contrato es oneroso, el costo de cumplimiento debe abarcar los costos incrementales más los costos directos que se requieran para cumplir con dicho contrato.

3.3 ***Modificaciones a la NIIF 16 – Reducción del alquiler relacionados con la COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021*** – La solución práctica para contabilizar las reducciones por parte de los arrendatarios por los efectos relacionados con la COVID-19 se extienden por un año más hasta junio de 2022.

3.4 ***Mejoras anuales a las NIIF*** – Las mejoras anuales abarcaron a la NIIF 10, NIIF 9 y NIC 41 y trataron cuestiones como el reconocimiento de una subsidiaria que aplica

NIIF por primera vez, comisiones en la prueba de baja de un pasivo financiero y el impuesto en la medición del valor razonable en actividades de agricultura.

3.5 ***Nuevas normas y modificaciones emitidas, pero aún no efectivas*** – A la fecha de aprobación de los estados financieros, El Fideicomiso no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que son nuevas y que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

Norma	Descripción	Fecha de vigencia
Enmienda a la NIC 1	Esclarece la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes de acuerdo con los derechos existentes al final del periodo que se informa	Enero 1, 2023
Enmienda a la NIC 1	Se requiere a las Compañías revelar información importante sobre sus políticas contables basadas en juicios de importancia relativa.	Enero 1, 2023
Enmienda a la NIC 8	Establece definiciones para distinguir de mejor manera los cambios en estimaciones contables de los cambios en políticas contables	Enero 1, 2023
Enmienda a la NIC 12	Especifica como contabilizar los impuestos diferidos por el reconocimiento de activos y pasivos de una transacción única	Enero 1, 2023
NIIF 17	Contabilización de contratos de seguro	Enero 1, 2023
Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28	Modificaciones por la venta o aportación de activos	Indefinida

Estas normas nuevas y modificadas no tuvieron ni tendrán un impacto relevante en los estados financieros del Fideicomiso.

ESPACIO EN BLANCO

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

4.1 Declaración de cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

4.2 Moneda funcional y de presentación – 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.

4.3 Bases de preparación de los estados financieros – Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios. Además, la preparación de los estados financieros requiere de la aplicación de juicios y estimaciones contables como se explica a más detalle en la Nota 5, dichas estimaciones pueden diferir de los resultados reales que se presenten con posteridad.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado en la fecha de medición. Para determinar el valor razonable, los datos utilizados en las técnicas de valoración provendrán, en orden jerárquico, de un precio cotizado en un mercado activo, precios en mercados no activos o transacciones con condiciones similares de mercado.

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

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo – Comprende al efectivo disponible y los depósitos en instituciones financieras, mismos que se registran a su valor representativo de acuerdo con la moneda en circulación, el cual es su valor razonable. Los equivalentes de efectivo representan aquellas inversiones con un plazo de vencimiento menor a 3 meses, de alta liquidez y con un riesgo bajo de cambio de valor.

4.5 Instrumentos financieros – El Fideicomiso reconoce un activo o un pasivo financieros cuando estos sean parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El Fideicomiso mantiene instrumentos financieros medidos y clasificados al costo amortizado. Los instrumentos financieros medidos al costo amortizado son aquellos cuyo modelo del negocio busca gestionar los instrumentos financieros para mantener el activo o pasivo financiero del contrato hasta su cobro o pago, sin que implique su venta a un tercero y así obtener flujos de efectivo contractuales. Dentro de esta categoría, se incluye a las cuentas por cobrar y pagar tanto comerciales como a relacionados, así como préstamos e inversiones.

4.5.1 Medición inicial de los instrumentos financieros – Un instrumento financiero se mide inicialmente al valor razonable el cual normalmente será el precio de la transacción. Si el valor razonable incluye una contraprestación distinta a los instrumentos financieros, se podrá usar otras técnicas de valoración como el

valor presente para aquellos instrumentos financieros que no devenguen o acumulen intereses. En el caso de cuentas por cobrar, se reconocerá componentes de financiamiento si se difiere el pago de los flujos de efectivo contractuales, según acuerdo con los clientes.

4.5.2 ***Medición posterior de activos financieros*** – Los activos financieros se medirán al costo amortizado bajo el método de interés efectivo y considerando las políticas de medición inicial para los componentes de financiamiento de los activos financieros. Para considerar si un activo financiero se medirá al costo amortizado, se evalúa dos criterios:

- El activo se conserva dentro de un modelo de negocio que busca mantenerlo para obtener flujos de efectivo contractuales;

- Las condiciones contractuales del activo generan flujos de efectivo por el pago del capital o valor adeudado por la contraparte y en caso de aplicar, los intereses producidos por el capital o valor adeudado.

4.5.3 ***Medición posterior de pasivos financieros*** – Los pasivos financieros se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y considerando los componentes de financiamiento de las transacciones, si existiesen.

4.5.3.1 ***Método de la tasa de interés efectiva -*** El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del gasto 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 pagar estimados (incluyendo comisiones, intereses pagados, 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, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

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

4.6 ***Gastos pagados por anticipado*** – Comprende derechos del Fideicomiso para obtener bienes y servicios de terceros a cambio de una contraprestación contractual. Su medición inicial es el precio de la transacción y se devenga mediante el reconocimiento de activos o gastos según el tipo de transacción.

4.7 ***Inventarios*** - Los inventarios están presentados al menor valor entre el costo y el valor neto de realización. El valor neto de realización es el valor de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y gastos de venta. El costo es asignado mediante el método del costo promedio ponderado. El costo de los inventarios corresponde al costo de adquisición e incluye los gastos

incurridos en la adquisición de inventarios hasta su ubicación y condición actual. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización.

4.8 ***Impuestos*** – Comprende al gasto por impuesto a la renta corriente y diferido, créditos tributarios y otros impuestos mensuales.

4.8.1 ***Activos y Pasivos por impuesto a la renta corriente*** – Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las disposiciones tributarias que pueden catalogar a los ingresos como gravados o exentas, así como a los gastos como deducibles o no deducibles e incluir deducciones adicionales. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período descontados los créditos tributarios a favor.

4.8.2 ***Créditos tributarios*** – Corresponde a las retenciones de impuestos que le efectuaron a El Fideicomiso por las ventas realizadas, pagos de impuestos por compras realizadas y los saldos a favor obtenidos una vez deducido los pasivos por impuestos de periodos anteriores.

4.8.3 ***Impuestos diferidos*** – Se producen por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos reconocidos 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. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa. El Fideicomiso compensará activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal o si los valores reconocidos en esas partidas y El Fideicomiso tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

4.8.4 ***Otros impuestos*** – Corresponde a impuestos mensuales como el IVA, retenciones en la fuente, contribuciones y cualquier tributo por leyes especiales. Su medición será el valor que establezca la Ley una vez descontado cualquier crédito tributario.

4.9. ***Provisiones*** - Se reconoce cuando el Fideicomiso tiene una obligación presenta (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado es probable que el Fideicomiso tena 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 presentan al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

4.10 ***Patrimonio del Fideicomiso*** - El patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial y aporte adicionales de los Constituyentes que serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso conjunto con los remanentes que se hayan obtenido en el cumplimiento del objetivo del contrato.

4.11 ***Reconocimiento de ingresos*** – Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación a recibir, es decir, el ingreso total será al precio del contrato de arrendamiento o concesión, así como el valor del acuerdo por la prestación de diversos servicios propios del giro de negocio del centro comercial. El Fideicomiso reconoce componentes de financiamiento si el pago del valor contractual se difiere según acuerdo con el cliente.

4.11.1 ***Identificar el (los) contrato (s) con un cliente*** - El Fideicomiso contabiliza un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de la Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

a) Las partes del contrato han aprobado el contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
b) se pueden identificar los derechos de cada parte en relación con los bienes o servicios a transferir;
c) se pueden identificar las condiciones de pago para los bienes o servicios a transferir.
d) el contrato tiene fundamento comercial; y
e) es probable que la contraprestación a la que tiene derecho la entidad a cambio de los bienes o servicios sea cobrada.

4.11.2 ***Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato*** - Al comienzo del contrato, el Fideicomiso evalúa los bienes o servicios comprometidos en un contrato con un cliente e identifica como una obligación de desempeño cada compromiso de transferir al cliente (un bien o servicio; o una serie de bienes o servicios distintos que son sustancialmente iguales y que tienen el mismo esquema de transferencia al cliente).

El Fideicomiso reconoce los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisfaga una obligación de desempeño mediante la transferencia de los bienes o servicios comprometidos al cliente. Un activo se transfiere cuando (o a medida que) el cliente obtiene el control de ese activo.

4.11.3 ***Determinar el precio de la transacción*** - El precio de transacción corresponde al importe que el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes y/o servicios. La determinación, se lo realizará considerando las prácticas comerciales habituales.

4.11.4 ***Asignar el precio de la transacción a las obligaciones de desempeño*** - En un contrato que cuenta con múltiples obligaciones de desempeño, se asigna el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño en el contrato, tomando como referencia a sus precios de venta independientes.

4.11.5 ***Reconocer los ingresos cuando (o como) la entidad cumple una obligación de desempeño -*** El reconocimiento del ingreso se da a medida que se satisfaga las obligaciones de desempeño, ya sea a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Reconocimiento en un momento determinado - Los indicadores que se pueden considerar para reconocer en un punto determinado pueden ser:

- La entidad tiene un derecho presente al pago del activo;
- el cliente tiene título legal sobre el activo;
- la entidad ha transferido la posesión física del activo;
- el cliente tiene los riesgos y recompensas importantes relacionados con la propiedad del activo; y
- el cliente ha aceptado el activo.

4.12 ***Costos y Gastos*** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos o devengados, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el período donde ocurren. Otros gastos se reconocen por consumos, uso o actualización del valor de los activos.

4.13 ***Compensación de saldos y transacciones*** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia económica de la transacción.

4.14 ***Activo del Contrato*** - Corresponden a transferencias de bienes o avances en prestación de servicios, antes de que el cliente pague la contraprestación o que sea exigible el cobro.

4.15 ***Pasivo del Contrato*** - Correspondiente a contraprestaciones recibidas por parte de los clientes, antes que se hará satisfecho la o las obligaciones de desempeño.

5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes, pero los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

5.1.1. ***Deterioro de inventario*** – A efecto de información financiera, los inventarios se valoran al menor entre su costo o valor neto de realización. Al estimar el valor neto de realización, la Administración ha determinado para todos sus inmuebles, los precios vigentes al cierre del ejercicio económico, así como una estimación de los gastos de venta y terminación.

5.1.2. ***Impuesto a la renta diferido*** - El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos, considerando que ciertas diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos, se revertirán en el futuro. Para la consideración de activos por impuestos diferidos, el Fideicomiso adicionalmente se ha basado en las disposiciones legales vigentes, relativas al reconocimiento de deducciones futuras por parte de la autoridad tributaria, estipuladas en la reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

6. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos financieros y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración, según sea el caso.

6.1. ***Riesgo de crédito*** - El riesgo de crédito es el riesgo que se origine una pérdida financiera para el Fideicomiso si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso mantiene políticas establecidas para mitigar este riesgo relacionándose con contrapartes con adecuado historial de crédito y/o calificaciones que denoten solvencia y respaldos adecuados.

6.2. ***Riesgo de mercado*** - El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios de precios de mercado, como las tasas de interés, precios de los instrumentos financieros, etc. afecten los resultados del Fideicomiso o el valor de sus activos financieros.

El Fideicomiso ajusta la tasa de interés anual de sus cuentas por cobrar a relacionadas en base al mercado.

6.3. ***Riesgo de liquidez*** - El riesgo de liquidez es el riesgo que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando éstas sean requeridas.

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo del efectivo y equivalentes de efectivo como se muestran en el estado de flujos de efectivo puede ser conciliado con las partidas en el estado de situación financiera, como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Caja	300	300
Bancos: **(1)**		
Banco Pichincha C.A.	629,643	647,242
Mutualista Pichincha	8,273	94,938
Subtotal	638,216	742,480
Inversiones temporales y subtotal **(2)**	400,000	400,000
Total	1,038,216	1,142,480

(1) La calificación de riesgo de las entidades financieras locales donde el Fideicomiso mantiene sus depósitos de efectivo según la Superintendencia de Bancos, es:

	2022	2021
Bancos:		
Banco Rumiñahui	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Mutualista Pichincha	AA	AA

El Fideicomiso no se encuentran comprometidos en garantía por obligaciones contraídas.

(2) Al 31 de diciembre del 2021 y 2022, corresponde a un certificado de renta fija con el Banco General Rumiñahui con una tasa de interés del 3%.

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de la composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales y subtotal **(1)**	390,431	695,802
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	43,297	16,477
Cuentas por cobrar terceros	711	167
Subtotal	44,008	16,644
Total	434,439	712,446

(1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2022, el valor de US$390 mil y US$695 mil, respectivamente; corresponde principalmente a cuentas por cobrar por la venta de unidades inmobiliarias, que son recuperadas mediante transferencias desde las instituciones financieras hacia cuentas del Fideicomiso.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponden a los inventarios de unidades inmobiliarias terminadas, y que son reclasificados desde las cuentas de inventarios en construcción. Un detalle de inventarios es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Departamentos	2,922,227	2,834,151
Estacionamientos	208,137	214,321
Locales	308,665	151,472
Otros (1)	38,956	1,004,705
Total	3,477,985	3,238,900

(1) Al 31 de diciembre 2022, corresponde al departamento modelo que se encuentra realizado desde el inicio del proyecto en el año 2016.

10. ACTIVO DEL CONTRATO

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponden a la prestación de servicios de comercialización de las unidades inmobiliarias prometidas en venta por US$58,628 y US$154,989, respectivamente, mismas que se encuentran pendientes de reconocimiento como ingreso, hasta que dichos inmuebles estén completos y transferidos a satisfacción del cliente. En el momento en que se perfeccione el reconocimiento del ingreso, éstos activos se reconocerán como cuentas por cobrar y los pasivos del contrato relacionados como ingresos en los resultados.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de la composición de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	713	1,398
Proveedores locales (contratistas)	-	239
Subtotal	713	1,637

Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo de clientes **(1)**	223,521	847,113
Provisión costos por pagar **(2)**	156,830	33,399
Fondo de garantía	46,871	35,272
Depósitos por confirmar	25,190	7,382
Subtotal	452,412	923,166
Total	453,125	924,803
Clasificación:		
Corriente	204,413	70,307
No corriente	248,712	854,496
Total	453,125	924,803

(1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde principalmente abonos realizados por las personas naturales, las cuales van transfiriendo dinero en proporción de la promesa de compraventa.

(2) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a provisiones de costos generadas por la obra en construcción. Adicionalmente, dichas provisiones serán facturadas en el transcurso del año siguiente.

12. PASIVO DEL CONTRATO

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el valor de US$44 mil, corresponde a la obligación contractual por los servicios de comercialización por parte de la Compañía Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., la cual surge al formalizar promesas de compraventa con los potenciales clientes. Se reconoce un pasivo contractual por la probabilidad cierta de obtener los beneficios, desde el momento de la transacción de venta inicial.

13. IMPUESTOS

13.1 Impuesto por pagar – Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta del periodo, es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Impuestos por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar	87,406	249,222
Retenciones de impuesto a la renta	3,701	578
Retenciones de impuesto al valor agregado	6,888	396
Total	97,995	250,196

13.2 Conciliación contable y tributaria del impuesto a la renta

	31/12/2022	31/12/2021
Utilidad según estados financieros antes de Impuesto a la renta	350,308	1,000,886
Gastos no deducibles **(1)**	113	467
Amortización de pérdidas tributarias **(2)**	-	(2,328)
Utilidad gravable	350,421	999,025
Impuesto a la renta del periodo:		
Gasto impuesto a la renta	87,605	249,756
Impuesto a la utilidad de predios urbanos	(199)	-
Impuesto a la renta por pagar	87,406	249,756
Tasa efectiva **(3)**	24.95%	24.99%

(1) De acuerdo con las disposiciones tributarias, son deducibles todos los costos y gastos del ejercicio que generen rentas gravadas y que, de acuerdo con la normativa tributaria vigente, se encuentren debidamente sustentados en comprobantes de venta y no superen los límites de deducibilidad, así como las condiciones particulares establecidos en la Ley. En el periodo 2022, los gastos no deducibles (diferencias no temporarias) se generan principalmente por compras sin comprobante de venta, provisiones por jubilación patronal y bonificaciones por desahucio, multas, entre otros.

(2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.
Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y por tanto son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2019 al 2022.

(3) La tasa efectiva se obtiene de la relación entre el impuesto a la renta reconocido en resultados con la utilidad antes de impuesto a la renta.

13.3 Movimiento del crédito tributario por impuesto a la renta corriente – El movimiento del periodo del pasivo y crédito tributario por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	31/12/2022	31/12/2021
Saldos al comienzo del año	249,222	60,896
Impuesto a la renta del año	87,605	249,756
Impuesto a la utilidad de predios urbanos	(199)	-
Pagos efectuados	(249,222)	(61,430)
Impuesto a pagar	87,406	249,222

13.4 Aspectos tributarios:

El Decreto Ejecutivo No. 586 publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 186 de noviembre de 2022 que reformó varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico, entre los principales cambios tributarios se puede mencionar:

Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno

- Se aclara que las provisiones no utilizadas por desahucio y jubilación patronal deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos a impuesto a la renta en la misma proporción que hubieran sido deducibles o no.

- Se elimina la autorización provista por el Director Regional del Servicio de Rentas Internas para ampliar los porcentajes límites de deducibilidad de la depreciación por la presencia de obsolescencia, utilización intensiva o deterioro acelerado.

- No se aceptarán como deducibles las pérdidas o descuentos por venta de cartera comercial cuando se efectúen fuera del mercado de valores o con partes relacionadas.

- Las regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas tendrán un límite del 5% de los ingresos gravados del ejercicio fiscal.

- El exceso en los límites de deducción del deterioro de créditos incobrables y la diferencia entre la depreciación financiera de la propiedad, planta y equipo con los límites de deducibilidad de la depreciación, se incluyeron como casos generadores de impuestos diferidos a partir del ejercicio fiscal 2023.

- El plazo de conservación de documentos que sustenten operaciones en los que se permita la depreciación o amortización, será contado a partir del periodo fiscal en el cual finalizó el uso de la deducibilidad del gasto.

- Las ventas con un plazo de crédito superior a un mes realizadas por las micro, pequeñas y medianas empresas conforme el Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones, se declararán en el mes siguiente y pagadas hasta en 3 meses plazo de emitida la respectiva factura.

- En la base de imponible del ICE no se incluirá las devoluciones que se hayan efectuado antes de que el bien servicio objeto del impuesto se hubiese consumido.

- En la industria minera la amortización de inversiones realizadas en la fase de prospección, exploración inicial o avanzada, evaluación económica del yacimiento se realizará en línea recta por 5 años contados por inicio de la producción. En inversiones de exploración complementaria durante la fase de explotación se realizará la amortización en línea recta por 5 años contados por inicio de la producción previa certificación de la entidad competente. Las inversiones de preparación y desarrollo del yacimiento se amortizarán por medio del método de unidades producidas a partir del inicio de la producción. Las propiedades, planta y equipo asociadas a las reservas mineras se depreciarán por el método de unidades producidas a partir del inicio de la producción y si no están asociadas a las reservas mineras, su depreciación será de forma lineal, tomando en cuenta en todos los casos, las variables previstas en la normativa tributaria.

- La reducción de 3 puntos porcentuales del impuesto a la renta para el desarrollo de nuevas inversiones se aplicará a la tarifa general del impuesto a la renta, así como la reducción de 5 puntos porcentuales del impuesto a la renta por la suscripción de contratos de inversión, excepto cuando la tarifa del contribuyente sea superior a la tarifa general, en cuyo caso la reducción se aplicará sobre dicha tarifa.

Reglamento a la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas

- El ente rector en materia de inversiones establecerá el monto máximo de exoneración del ISD en importaciones de bienes de capital y materias primas en contratos de inversión.

Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios

- Las liquidaciones de compra de bienes y servicios emitidas por contribuyentes con RUC activo a la fecha de transacción no sustentarán crédito tributario de IVA ni la deducibilidad de los costos o gastos del impuesto a la renta.

- Las facturas solo podrán emitirse a consumidores finales en transacciones iguales o menores a US$ 50 dólares.

La Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19 publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 587 de 29 de noviembre de 2021 creó contribuciones, regímenes y efectuó otras reformas a cuerpos normativos, que entre los aspectos más relevantes aplicados en 2022 se puede mencionar:

Contribución temporal sobre el patrimonio de las sociedades y Régimen Impositivo Voluntario, Único y Temporal para la Regularización de Activos en el Exterior

- Las sociedades que posean un patrimonio neto igual o mayor a US$ 5 millones al 31 de diciembre del 2020, pagarán una contribución temporal sobre su patrimonio del 0.8% en el ejercicio fiscal 2022 y 2023. Dicha contribución no generará crédito tributario ni se podrá considerar como gasto deducible para el pago de impuestos.

- Este régimen se aplica a los sujetos residentes en el Ecuador que mantuvieron activos de cualquier clase al 31 de diciembre del 2020 y que pagarán un impuesto desde el 3.5% hasta los 5.5% dependiendo de la fecha de declaración hasta el 31 de diciembre del 2022.

Cambios en el Impuesto a la Renta:

- No se podrá deducir el gasto de las provisiones por jubilación patronal y desahucio
- Modificaciones a los ingresos exentos por enajenación ocasional de inmuebles.
- Los rendimientos financieros generados en inversiones por depósitos a plazo fijo o por valores en renta fija, son exentos si estos se mantienen en poder del titular por lo menos en 180 días, disminuyendo su plazo anterior que era de 360 días.
- Se eliminan las deducciones de gastos personales y en su lugar se permite una rebaja en el pago del impuesto a la renta para personas naturales.
- Las deducciones adicionales por incremento neto de empleo y por contratación de adultos mayores y migrantes retornados mayores a 40 años, son eliminadas.
- Se elimina la tarifa progresiva del impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de derechos representativos de capital, sustituyéndola por una tarifa fija del 10%.
- Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta Ley podrán acceder a una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta hasta por 15 años cumpliendo las condiciones expuestas en la misma. También, aquellos que suscriban contratos de inversión tendrán una reducción de 5 puntos porcentuales sobre dicha tarifa, siempre que cumplan las condiciones establecidas en la reforma.

La Administración evaluó estas reformas y realizó las respectivas acciones para considerarlas en sus estados financieros según aplique.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Categorías de instrumentos financieros – De acuerdo con la normativa contable los instrumentos financieros deben clasificarse de acuerdo con el modelo de negocio que aplique la Administración para gestionar dichos instrumentos. El Fideicomiso mantiene modelos de negocio que buscan mantener los instrumentos financieros hasta el cobro de derechos o cancelación de obligaciones, para la canalización de inversiones y para el incremento de la rentabilidad del Fideicomiso.

Un detalle de la clasificación de los instrumentos financieros es como sigue:

	31/12/2022	31/12/2021
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 7)	1,038,216	1,142,480
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	434,439	712,446
Total	1,472,655	1,854,926
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 11)	453,125	924,803
Total	453,125	924,803

15. PATRIMONIO

Aportes - Al 31 de diciembre del 2022, el fondo patrimonial del Fideicomiso se ha restituido el patrimonio al constituyente Mercantil Global, por lo tanto, el valor es de US$3,220,252.

Al 31 de diciembre del 2021, corresponde al aporte inicial en efectivo de US$1,000, aporte de terreno US$1,120,839, aporte de departamento modelo US$76,333 y aportes adicionales de efectivo por un valor de US$2,866,200.

16. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a la venta de 46 departamentos y sus respectivos parqueaderos; por el valor de US$3.1 millones. Para el año 2021, corresponde a la venta de 66 departamentos y sus parqueaderos, por el valor de US$4.4 millones.

17. COSTOS DE VENTA

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde al costo de las casas vendidas; valorados en base a la distribución de alícuotas del proyecto.

18. GASTOS ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos clasificados por su naturaleza para los estados financieros es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	31/12/2022	31/12/2021
Mantenimiento y reparaciones **(1)**	182.446	255,226
Guardianía	96,706	5,376
Honorarios y comisiones	40,440	15,326
Impuestos y contribuciones	25,875	28,873
Suministros y varios	4,017	4,423
Total	349,484	303,848

(1) 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponden a gastos en los que se incurrió posterior a la activación de la Etapa 1, Etapa 2, Etapa 3, Etapa 4, Etapa 5 y Etapa 6.

19. GASTOS DE VENTAS

	31/12/2022	31/12/2021
Honorarios, comisiones	184,045	243,151
Publicidad y promoción	109,434	23,635
Sala de ventas	-	3,812
Total	293,479	270,598

20. OTROS INGRESOS, NETO

	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos financieros	38,951	2,154
Penalizaciones por retiros	28,114	118,260
Otros	(113)	(642)
Total	66,952	119,772

21. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, a criterio de la Administración del Fideicomiso y de sus asesores legales, no mantiene vigentes contingentes tributarios, societarios, laborales o de otra índole significativa; que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

ESPACIO EN BLANCO

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

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros (30 de marzo de 2023) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido aprobados por la Gerencia del Fideicomiso el 30 de marzo de 2023 y serán presentados a su Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.