# FIDEICOMISO INMOBILIARIO VENNETO- EN LIQUIDACIÓN

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

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO VENNETO**

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

**Contenido:** **Páginas**


| | |
|---|---|
| Informe de los auditores independientes: | 2 - 5 |
| Estado de estado financiero | 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 - 30 |


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 INMOBILIARIO VENNETO – EN LIQUIDACIÓN

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Fideicomiso Inmobiliario Venneto - En Liquidación, en adelante "el Fideicomiso", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambio del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2022, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Inmobiliario Venneto en liquidación, al 31 de diciembre del 2022, de conformidad con las bases contables para compañías en liquidación, descritas en la Nota 1.1.

## 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 "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de los Constituyentes y de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, 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 que requieren énfasis

Terminación y liquidación del Fideicomiso

Tal como se menciona en la Nota 1.1 a los estados financieros adjuntos, con fecha 31 de diciembre del 2022 se inscribió la escritura pública de terminación y liquidación del Fideicomiso, cumpliendo con el objetivo para el cual fue creado.

Base contable y restricción a la distribución

Llamamos la atención sobre lo mencionado en la Nota 1.1 los estados financieros adjuntos, en la que se describe la base contable. Los estados financieros han sido preparados para facilitar a los fideicomitentes y administración del Fideicomiso, la preparación de información financiera de la entidad previo a su liquidación. En consecuencia, los estados financieros pueden no ser apropiados para otra finalidad. Nuestro informe se dirige únicamente a los Constituyentes y a Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y no debe ser distribuido ni utilizado por partes distintas a las mencionadas.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con las cuestiones arriba descritas.

**Otro asunto**

Los estados financieros al 31 diciembre del 2021 fueron auditados por otra firma de auditores externos, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 29 de abril del 2022.

**Asunto significativo de la auditoría**

Hemos determinado que no existen asuntos significativos de auditoría que comunicar en nuestro informe.

**Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las bases contables para compañías en liquidación, 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.

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son 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 Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, 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 en el caso de una incorrección material debido a 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.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es razonable.

- 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 de la Fiduciaria 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.

**Informe sobre otro requerimiento legales y reglamentarios- Información Financiera Suplementaria**

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Venneto – en liquidación 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 del 2023
Ecovis-Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 1023

Oscar Flores
Socio
Lic. No. 17-7948

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO VENNETO – EN LIQUIDACIÓN

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

| ACTIVOS | Notas | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| | | (en U.S. dólares) | |
| **ACTIVOS CORRIENTES:** | | | |
| Bancos | 5 | 233,247 | 7,542 |
| Inventario | 6 | - | 238,955 |
| Total activos corrientes | | 233,247 | 246,497 |
| **ACTIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Activos por impuestos diferidos y total activos no corrientes | 8 | - | 16,723 |
| **TOTAL ACTIVOS** | | 233,247 | 263,220 |
| **PASIVO Y PATRIMONIO** | | | |
| **PASIVOS CORRIENTES:** | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 7 | - | 199 |
| Impuestos por pagar | 8 | - | 4,075 |
| Total pasivos corrientes | | - | 4,274 |
| **PASIVOS NO CORRIENTES:** | | | |
| Otras cuentas por pagar y total pasivos no corrientes | 7 | - | 29,736 |
| **TOTAL PASIVOS** | | - | 34,010 |
| **PATRIMONIO:** | 9 | | |
| Aportes | | 91,595 | 91,595 |
| Resultados acumulados | | 141,652 | 137,615 |
| **TOTAL PATRIMONIO** | | 233,247 | 229,210 |
| **TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO** | | 233,247 | 263,220 |

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora General

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO VENNETO – EN LIQUIDACIÓN**

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

| | Notas | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| | | (en U.S. dólares) | |
| Ingresos de actividades ordinarias | 10 | 297,139 | 167,840 |
| Costos de ventas | 11 | (238,956) | (121,143) |
| **MARGEN BRUTO** | | 58,183 | 46,697 |
| **GASTOS:** | | | |
| Gastos administrativos | 12 | (29,545) | (22,162) |
| Gastos financieros | | (61) | (35) |
| Otros gastos, netos | | (3,070) | (94) |
| **UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA** | | 25,507 | 24,406 |
| Impuesto a la renta: | | | |
| Corriente | 8 | (4,748) | (4,043) |
| Diferido | | (16,723) | (19,591) |
| Subtotal | | (21,471) | (23,634) |
| **TOTAL UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO** | | 4,036 | 772 |

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora General

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO VENNETO – EN LIQUIDACIÓN**

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

| | Nota | Aportes | Resultados Acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| Saldos al 31 de diciembre del 2020 | | 91,595 | 136,843 | 228,438 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | - | 772 | 772 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2021 | | 91,595 | 137,615 | 229,210 |
| Restituciones | | (91,595) | (141,651) | (233,246) |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | - | 4,036 | 4,036 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2022 | 9 | 91,595 | 141,652 | 233,247 |

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora General

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO VENNETO – EN LIQUIDACIÓN

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

| | Nota | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|---|
| | | (en U.S. dólares) | |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | | |
| Recibido de clientes | | 535,050 | - |
| Pagado a proveedores | | (297,390) | (37,121) |
| Impuestos pagados y retenido, neto | | (8,824) | - |
| Intereses pagados | | (61) | (35) |
| Otros gastos, netos | | (3,070) | (94) |
| Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación | | 225,705 | (37,250) |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN: | | | |
| Obligaciones financieras | | - | (15) |
| Restituciones a constituyentes | | - | - |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | | - | (15) |
| BANCOS: | | | |
| Incremento (disminución) neta durante el año | | 225,705 | (37,265) |
| Saldos al inicio del año | | 7,542 | 44,807 |
| SALDOS AL FINAL DEL AÑO | 5 | 233,247 | 7,542 |

Ver notas a los estados financieros

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Paola Manosalvas
Contadora General

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

EL Fideicomiso Inmobiliario Venneto – en liquidación fue un fideicomiso administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito del 4 de enero 2013. El constituyente y beneficiario es el Fideicomiso Mercantil Global.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores o reservantes, en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas. El proyecto consiste en la construcción de un proyecto inmobiliario, a ser desarrollado sobre el inmueble, de acuerdo a las especificaciones que deberá definir y aprobar la Junta del Fideicomiso.

El proyecto consiste en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Venneto", el cual comprende la construcción de un conjunto de 57 departamentos de 94,10m2 de área promedio de construcción, cuyos costos totales serán de US$5.3 millones según el presupuesto de factibilidad recibido por la Gerencia de Proyecto en Junta de Fideicomiso del 06 de febrero del 2013 y aprobado en Junta de la misma fecha.

El Lote de terreno es aquel signado con el No. 1, producto de la subdivisión del lote quince, ubicado en la urbanización Carcelén novena etapa, situado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, por el valor de US$370 mil.

Adicionalmente, el lote de terreno signado con el No. 2, producto de la subdivisión del lote quince, ubicado en la urbanización Carcelén novena etapa, situado en la parroquia Cotocollao, cantón Quito, provincia de Pichincha, por el valor de US$330 mil.

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCV-IRQ-DRMV2014-3129 del 21 de agosto del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.1.13.01400 el 22 de septiembre del 2014.

***1.1. Liquidación del Fideicomiso –*** Al 18 de enero del 2023, el Fideicomiso restituyó a su Constituyente, Fideicomiso Mercantil Global, el valor de US$233,247 una vez concluido el proceso de liquidación del fideicomiso a través de la escritura de finalización y cierre suscrita el 18 de enero del 2023 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 18 de enero del 2023. La presentación de los estados financieros adjuntos al 18 de enero del 2023, no presenta la restitución de estos valores.

1.2. ***Aspectos generales del contrato de fideicomiso*** – Según el contrato de 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 en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

Además, la Fiduciaria deberá suscribir, en representación del Fideicomiso, los convenios de adhesión con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso

- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del Proyecto. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador previo a la certificación del Punto de Equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el Punto de Equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los Beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador.

- Suscribir con los propietarios de los Inmuebles un contrato de compraventa de tales Inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el Punto de Equilibrio. El precio a pactarse por la compraventa de los Inmuebles será el determinado por la Junta del Fideicomiso, y podrá comenzarse a pagar antes del cumplimiento del Punto de Equilibrio únicamente con dinero aportado por los Constituyentes para este efecto, en las fechas y plazos determinados por la Junta del Fideicomiso. Se aclara que en el evento de que la Fiduciaria verifique y certifique que NO se ha alcanzado al Punto de Equilibrio y en tal sentido, se cumpla la condición resolutoria a la que estarán sujetos los contratos de compraventa, el dinero que el Fideicomiso hubiere pagado a los vendedores de los Inmuebles hasta dicha certificación será considerado como multa del Fideicomiso a favor de los vendedores de los Inmuebles.

  Si la Junta del Fideicomiso así lo decide y bajo los términos y condiciones que ésta disponga, el Fideicomiso podrá suscribir con el propietario de los Inmuebles un contrato de promesa de compraventa sobre los mismos, previo a suscribir el contrato de compraventa definitivo, igualmente, bajo la misma condición resolutoria.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, proceder a celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa o reserva cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o reservas, más el dinero que aporten los Constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa o reserva 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.

- Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los Promitentes Compradores o Reservantes 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 o Reservantes 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 o Reservantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas.

- 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.

- 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.

- 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 o Reservantes.

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

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:

- Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y al Comercializador que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.

- Informar a los propietarios de los inmuebles que los correspondientes contratos de promesa de compraventa o los de compraventa sobre tales inmuebles se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos y proceder a suscribir todos los documentos que sean necesarios a fin de perfeccionar dicha resolución. Se aclara que, en caso de cumplimiento de dicha condición resolutoria, el dinero que el Fideicomiso hubiere pagado a los vendedores de los inmuebles hasta la terminación de los contratos en razón de cumplimiento de la mencionada condición será considerado como multa del Fideicomiso a favor de los vendedores de los inmuebles.

- Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas, más los intereses, netos de impuestos y gastos, que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.

- Restituir a los Beneficiarios, a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán dé cuenta de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

- 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:

- Restituir o reembolsar a los Constituyentes, el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los Constituyentes antes de la constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se

hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso.

- 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. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes.

- 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 de 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 contado desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.

- 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.

- 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.

- 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.

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reserva 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.

- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, 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.

- 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.

- Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservas, 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 o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto.

  La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán dé cuenta de los Promitentes Compradores o Reservantes, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.

- Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra – venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, a prorrata de sus derechos fiduciarios, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:

    - Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;

    - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;

    - Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los Promitentes Compradores o Reservantes del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto: y,

    - 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 restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un Perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso.

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.

- 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 Reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.

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

Durante el año 2022, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario, por lo tanto, el fideicomiso cumplió con su objetivo para poder entrar en el proceso de liquidación.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

***2.1. 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).

***2.2. 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.

***2.3. 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.

2.4. ***Bancos*** – 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 sobregiros bancaros son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. ***Instrumentos financieros*** – El Fideicomiso reconoce un activo financiero o un pasivo financiero 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.

2.5.1. ***Pasivos financieros*** – (incluyendo los préstamos, las cuentas por pagar comerciales y otras) aplican un reconocimiento inicial por su valor razonable, y se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos financieros se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.1.1. ***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.

2.5.1.2. ***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.

2.6. ***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

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

2.7.1. ***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.

2.7.2. ***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.

2.7.3. ***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.

2.7.4. ***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.

2.8. ***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.

2.9. ***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.

2.10. ***Reconocimiento de ingresos*** – El Fideicomiso reconoce los ingresos para representar la transferencia de control sobre los bienes o servicios ofrecidos a los clientes en un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de esos bienes o servicios. Este principio básico se establece en un marco modelo de cinco pasos:

2.10.1. ***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.

2.10.2. ***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.

2.10.3. ***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.

2.10.4. ***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.

2.10.5. ***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.

2.11. ***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.

2.12. ***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.

2.13. ***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.

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

## 3. 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:

*3.1.* ***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.

*3.2.* ***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

## 4. 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.

*4.1.* ***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.

*4.2.* ***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.

*4.3.* ***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.

## 5. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso procedió al cierre de sus cuentas bancarias, una vez que se restituyeron los valores a sus beneficiarios.

## 6. INVENTARIO

Un detalle del inventario de inmuebles es como sigue:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Departamentos | - | 185,635 |
| Estacionamientos | - | 40,658 |
| Bodegas | - | 12,662 |
| Total | - | 238,955 |

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| *Cuentas por pagar comerciales:* | | |
| Fondo de garantía | - | 184 |
| Proveedores | - | 15 |
| Subtotal | - | 199 |
| *Otras cuentas por pagar:* | | |
| Anticipos recibidos y total | - | 29,736 |
| *Clasificación:* | | |
| Corriente | - | 199 |
| No corriente | - | 29,736 |
| Total | - | 29,935 |

## 8. IMPUESTOS

***8.1. Impuestos por recuperar e impuesto por pagar*** – Un detalle es como sigue:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| *Impuestos por pagar:* | | |
| Impuesto a la renta por pagar | - | 4,019 |
| Retenciones de impuesto a la renta | - | 40 |
| Retenciones de impuesto al valor agregado | - | 16 |
| Total | - | 4,075 |

***8.2. Conciliación contable y tributaria del impuesto a la renta*** – 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 |
|---|---|---|
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 25,507 | 24,406 |
| Gastos no deducibles **(1)** | 3,269 | 94 |
| Amortización de pérdida tributaria **(2)** | (7,194) | (6,125) |
| Utilidad gravable | 21,582 | 18,375 |
| Impuesto a la renta del periodo | | |
| Impuesto a la renta reconocido en resultados (22%) **(3)** | 4,748 | 4,043 |
| Tasa efectiva **(4)** | 22% | 22% |

**(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 sin que superen los límites de deducibilidad y las condiciones particulares establecidos en la Ley.

**(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.

(3) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

(4) La tasa efectiva se obtiene de comparar el impuesto a la renta reconocido en resultados con la utilidad antes de impuestos.

**8.3.** ***Impuesto a la renta diferido*** – Al 31 de diciembre de 2014, se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en base a Decreto Ejecutivo 539, publicado en el Registro Oficial 407-3S, incluyendo aspectos relevantes relativos al reconocimiento de impuestos diferidos. Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en mencionado Reglamento

Los movimientos de activos por impuestos diferidos, de acuerdo a su fuente de generación o reversión, son como sigue:

| ***Año 2022*** | Saldos al comienzo del año | Generación | Reversión / Bajas **(1)** | Saldos al final del año |
|---|---|---|---|---|
| *Activos por impuestos diferidos con relación a:* | | | | |
| Amortización de pérdidas tributarias **(2)** | 16,723 | - | (16,723) | - |
| Total | 16,723 | - | (16,723) | - |

| ***Año 2021*** | Saldos al comienzo del año | Generación | Reversión / Bajas | Saldos al final del año |
|---|---|---|---|---|
| *Activos por impuestos diferidos con relación a:* | | | | |
| Amortización de pérdidas tributarias | 36,314 | - | (19,591) | 16,723 |
| Total | 16,723 | - | (19,591) | 16,723 |

(1) El fideicomiso procedió a liquidar el activo por impuesto diferido, por un valor equivalente al 22% del valor amortizado en la conciliación tributaria del año 2021; y adicionalmente, realizó una baja en cuentas de sus activos por impuestos diferidos de años anteriores por US$17 mil, en vista que dicho beneficio perdió vigencia.

(2) Según el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno,

1. Las pérdidas por deterioro producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que se produzca la venta, baja o autoconsumo del inventario.

2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo, serán consideradas como no deducibles en el periodo en el que se registren contablemente; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que finalice el contrato, siempre y cuando dicha pérdida se produzca efectivamente.

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

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Saldos al comienzo del año | 4,019 | 6,071 |
| Impuesto a la renta por pagar | 4,748 | 4,043 |
| Pagos efectuados | (8,767) | (6,095) |
| Impuesto a pagar | - | 4,019 |

*8.5.* ***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.

## 9. PATRIMONIO

***9.1*** ***Aportes*** – Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el fondo patrimonial del fideicomiso se encuentra constituido principalmente por aportes en efectivo de parte del constituyente Fideicomiso Mercantil Global por un valor de US$92 mil.

Durante el año 2022, se inició el proceso de liquidación por lo cual se ha realizado la restitución del valor de US$233 mil. Para el año 2021, no se realizaron restituciones a su constituyente.

## 10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a los departamentos A-105 y A-202; y el departamento A-302, una bodega 36 y 2 estacionamientos, respectivamente; valorados en base a la distribución de alícuotas al proyecto del año actual.

## 11. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde al costo de departamentos y estacionamientos vendidos, valorados en base a la distribución de alícuotas del proyecto.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 12. GASTOS

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

| *Gastos administrativos:* | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|---|---|---|
| Honorarios | 14,963 | 6,272 |
| Impuestos y contribuciones | 7,761 | 6,667 |
| Gastos de obra | 5,387 | 4,802 |
| Mantenimiento | 1,046 | 3,396 |
| Otros gastos administrativos | 388 | 1,025 |
| Total | 29,545 | 22,162 |

## 13. ACTA DE LIQUIDACION

Una vez que la Fiducia ha procedido a declarar la terminación del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso con fecha 31 de diciembre 2022, no existen bienes en el Fideicomiso; se ha presentado la rendición final de cuentas del Fideicomiso en los términos señalados por la Ley de Mercado de Valores y el Fideicomiso; y, esta no ha sido objetada por la constituyente; la Fiduciaria procede a declarar liquidado el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Inmobiliario Venneto" a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento, al cual se otorga la calidad de Acta de liquidación de conformidad con lo establecido en la cláusula pertinente del Fideicomiso.

## 14. 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.

## 15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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