

**FIDEICOMISO INMOBILIARIA
LA MOYA**

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

FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

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

<u>Contenido:</u>	<u>Páginas</u>
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 - 35

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Administradores de:
FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Inmobiliaria La Moya, 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 Inmobiliaria La Moya 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 de Fideicomiso Inmobiliaria La Moya, 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 separada sobre esos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p data-bbox="209 327 790 394"><u>Cumplimiento del objeto y obligaciones con los constituyentes</u></p> <p data-bbox="201 427 790 696">El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases con el dinero entregado por los constituyentes y también con el dinero entregado por los prominentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa.</p>	<p data-bbox="821 338 1410 405">Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul data-bbox="869 439 1410 1245" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="869 439 1410 875">· 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. <li data-bbox="869 909 1410 1245">· 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 Inmobiliaria La Moya el año terminado al 31 diciembre del 2021 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen emitieron una opinión sin salvedades de fecha 27 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.

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 otros requerimientos legales y reglamentarios- Información Financiera Suplementaria

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Moya 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

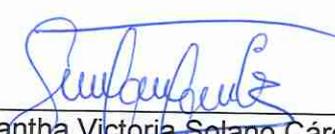
Oscar Flores
Socio
Lic. No. 17-7948

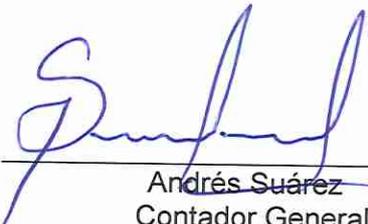
FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	7	287,623	119,498
Otras cuentas por cobrar		103,611	23,951
Activos del contrato	8	255,443	44,249
Total activos corrientes		<u>646,677</u>	<u>187,698</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventario en construcción	9	5,408,126	2,381,320
Activos por impuestos diferidos	12	101,744	47,178
Total activos no corrientes		<u>5,509,870</u>	<u>2,428,498</u>
TOTAL DE ACTIVO		<u><u>6,156,547</u></u>	<u><u>2,616,196</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

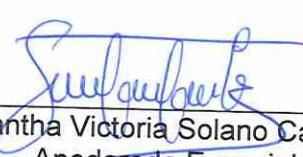

Andrés Suárez
Contador General

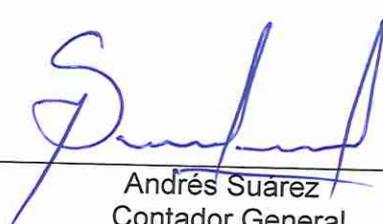
FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	195,478	51,978
Obligaciones con instituciones financieras	11	1,033,920	-
Total pasivos corrientes		<u>1,229,398</u>	<u>51,978</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar	10	825,713	40,489
Obligaciones con instituciones financieras	11	1,200,000	-
Total pasivos no corrientes		<u>2,025,713</u>	<u>40,489</u>
TOTAL PASIVOS		<u><u>3,255,111</u></u>	<u><u>92,467</u></u>
PATRIMONIO:			
Aportes	14	3,266,042	2,666,042
Resultados acumulados		(364,606)	(142,313)
TOTAL PATRIMONIO		<u><u>2,901,436</u></u>	<u><u>2,523,729</u></u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>6,156,547</u></u>	<u><u>2,616,196</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

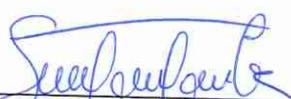

Andrés Suárez
Contador General

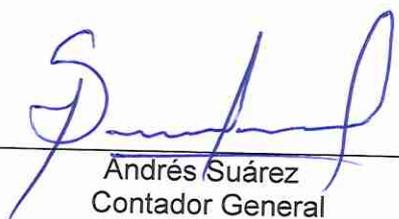
FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

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

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
		(en U.S. dólares)	
OTROS INGRESOS		11,622	2,217
GASTOS:			
Gastos de administración	15	(216,437)	(16,291)
Gastos de ventas	15	(61,238)	(127,380)
Gastos financieros		(1,492)	(253)
Otros gastos, neto		<u>(9,315)</u>	<u>(425)</u>
PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(276,860)</u>	<u>(142,132)</u>
Impuesto a la renta: Diferido	12	<u>54,567</u>	<u>35,427</u>
TOTAL PERDIDA NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u><u>(222,293)</u></u>	<u><u>(106,705)</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

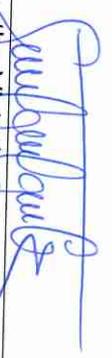

Andrés Suárez
Contador General

FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

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

	<u>Nota</u>	<u>Aportes</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de enero de 2021		2,016,282	(35,608)	1,980,675
Aportes en efectivo		649,760	-	649,759
Pérdida neta y resultado integral del año		-	(106,705)	(106,705)
Saldos al 31 de diciembre del 2021		2,666,042	(142,313)	2,523,729
Aportes en efectivo		600,000	-	600,000
Pérdida neta y resultado integral del año		-	(222,293)	(222,293)
Saldos al 31 de diciembre del 2022	14	3,266,042	(364,606)	2,901,436

Ver notas a los estados financieros


Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial


Andrés Suárez
Cofundador General

FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		785,224	-
Recibido por intereses		11,322	-
Pagado a proveedores		(453,182)	(121,191)
Impuestos pagados y retenidos, neto		(16,846)	-
Intereses pagados		(1,493)	-
Otros (gastos) ingresos, netos		(9,015)	1,539
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		<u>316,011</u>	<u>(119,652)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones en inventario en construcción y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(2,947,884)</u>	<u>(487,015)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Préstamos recibidos		2,199,998	-
Aportes de los constituyentes		600,000	649,760
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>2,799,998</u>	<u>649,760</u>
EFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento neto durante el año		168,125	43,093
Saldos al inicio del año		<u>119,498</u>	<u>76,405</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	7	<u><u>287,623</u></u>	<u><u>119,498</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial


Andrés Suárez
Contador General

FIDEICOMISO INMOBILIARIA LA MOYA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Inmobiliario La Moya es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, fue constituido en la ciudad de Quito mediante escritura pública el 6 de agosto de 2019. El constituyente inicial es el Fideicomiso Mercantil Global.

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

El lote de terreno sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario es aportado por el constituyente inicial el Fideicomiso Mercantil Global, y se encuentra ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha.

Con fecha 30 de noviembre del 2022 se entregó la última rendición de cuentas, al ser realizada trimestralmente, la próxima rendición de cuentas deberá ser emitida con corte al mes de febrero del 2023.

A la fecha de presentación de los estados financieros, el fideicomiso no cuenta con inventario de inmuebles, solo en construcción.

1.1. Aspectos generales del contrato de fideicomiso - La fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes iniciales a la suscripción del presente instrumento o que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto.
- 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 o el punto de equilibrio de cada fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el punto de equilibrio. Los honorarios del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador previo a la certificación del punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases 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 de las fases en las que aún no se cumpla el punto de equilibrio. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio del proyecto y de sus respectivas fases,

será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador.

- Una vez que la junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado: (i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; (ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; (iii) que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo; y, (iii) el presupuesto económico del proyecto y de la fase correspondiente, que evidencie la viabilidad del proyecto y de la fase que corresponda, la fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del 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 de la correspondiente fase 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 aporten los constituyentes y más los demás créditos que obtenga el Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase del 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 del proyecto y de la fase que corresponda. 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 del proyecto o de la fase, según corresponda, sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios.

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.

Sin perjuicio de la responsabilidad de la fiduciaria como administradora y representante legal del Fideicomiso, será responsabilidad solidaria del comercializador y gerente proyecto, verificar que cualquier publicidad o propaganda que éstos llegaren a efectuar 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 deberá abstenerse de

cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones.

Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de una determinada fase del proyecto, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes de dicha fase del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase del proyecto.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior 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 gerencia de proyecto, 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 del proyecto y de la correspondiente fase del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso 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 cv 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 no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - i.) Actuar conforme las instrucciones de la junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
 - ii.) Informar al gerente de proyecto, director técnico, fiscalizador y comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
 - iii.) Transferir a los promitentes compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá proceder respecto a dicha fase a:
 - i.) Contratar al constructor señalado en este contrato y a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto si la junta del Fideicomiso así lo autoriza. La junta del Fideicomiso podrá

eximir a la fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.

- 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 de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; y, previo visto bueno del correspondiente gerente de proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso 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. Se aclara que, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase del proyecto.
- 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 de la respectiva fase del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.

- v.) Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva fase del proyecto aprobados por la junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso 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 de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de 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 la respectiva fase del proyecto, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina el comercializador, y en las condiciones establecidas por la junta del Fideicomiso y que deberán constar en la política de ventas que dicha junta apruebe.
- 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 y de cada una de sus fases.
- 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, hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa y se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase del proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la junta del Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del Fideicomiso.

Una vez que los inmuebles de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto, la junta de Fideicomiso, podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente de acuerdo a la política de ventas debidamente aprobada por la junta del Fideicomiso

Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el porcentaje de aporte correspondiente a cada una de las fases conforme lo establecido en el correspondiente estudio de factibilidad aprobado por la junta del Fideicomiso, una vez que:

- i. Se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio 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 de la respectiva fase del proyecto;
- iii. Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, 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 de la respectiva fase del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que 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. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- v. Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los beneficiarios, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las fases una vez finalizada la respectiva fase, a prorrata de sus derechos fiduciarios, una vez que:
- i.) Se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; 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 de la respectiva fase del proyecto;
 - iii.) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, 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, 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. De

existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- 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 desarrollo del proyecto, 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 y de cada una de sus fases.
- 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 CONYUNTURALES ECONÓMICAS

A inicios del año 2022, la reactivación económica internacional y local tras la pandemia de 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:

ESPACIO EN BLANCO

<u>Norma</u>	<u>Descripción</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
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 NIC 10 y NIC 28	NIIF 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.

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 bancos – Comprende el 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 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.

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 al instrumento financiero, 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 – 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.

- 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 impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. 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 si 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 presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presentada al final de cada período, 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 - 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:

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,

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.

ESPACIO EN BLANCO

7. EFECTIVO Y BANCOS

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caja	300	300
<u>Bancos:</u>		
Banco Rumiñahui	168,773	78,224
Banco Pichincha C.A.	<u>118,550</u>	<u>40,974</u>
Total	<u><u>287,623</u></u>	<u><u>119,498</u></u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Bancos:</u>		
Banco Rumiñahui	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha	AAA / AAA-	AAA / AAA-

El Fideicomiso no cuenta con restricción alguna sobre sus fondos depositados en bancos.

8. ACTIVO DEL CONTRATO

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a la prestación de servicios de comercialización de las unidades inmobiliarias prometidas en venta por US\$255,443 y US\$44,249, 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 por servicios de comercialización se reconocerán en resultados como gastos de ventas.

9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Terreno (1)	1,873,282	1,873,282
Costos directos de construcción	262,119	91,243
Costos indirectos de construcción (2)	<u>3,272,725</u>	<u>416,795</u>
Total	<u><u>5,408,126</u></u>	<u><u>2,381,320</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a un lote de terreno ubicado en la parroquia Conocoto, cantón Quito, provincia de Pichincha sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario.
- (2) Los costos indirectos comprenden honorarios arquitectónicos, honorarios por gerencia, gastos legales, compra de materiales, trámites municipales entre los principales.

El inventario en construcción no se encuentra comprometido en garantía por obligaciones contraídas por el fideicomiso.

10. 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Proveedores (1)	170,911	50,415
Fondos de garantía	24,567	1,563
Subtotal	<u>195,478</u>	<u>51,978</u>
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Anticipo de clientes y subtotal (2)	<u>825,713</u>	<u>40,489</u>
Total	<u><u>1,021,191</u></u>	<u><u>92,467</u></u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	195,478	51,978
No corriente	<u>825,713</u>	<u>40,489</u>
Total	<u><u>1,021,191</u></u>	<u><u>92,467</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a cuentas pendientes de pago por pautas publicitarias a ser transmitidas por el Centro de Radio y Televisión Cratel C.A. por un valor de US\$19,000 y Sedimacom Cía. Ltda. por un valor de US\$150,249.
- (2) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a pagos realizados por los futuros propietarios como depósitos anticipados.

11. PRÉSTAMOS

La composición de los préstamos que mantiene el Fideicomiso en el año 2022 es como sigue:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Préstamos otorgados por:</u>		
Banco General Rumiñahui	2,199,998	-
Intereses préstamos	33,922	-
Total	<u>2,233,920</u>	<u>-</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,033,920	-
No corriente	<u>1,200,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,233,920</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2022, las condiciones financieras de los préstamos son como siguen:

<u>Operación financiera:</u>	<u>Institución financiera</u>	<u>Tasa</u>	<u>Plazo</u>	<u>Vencimiento</u>
772706-00	Banco General Rumiñahui	9%	1620 días	30/11/23
797128-00	Banco General Rumiñahui	9.27%	1620 días	7/04/24

12. IMPUESTOS

12.1. 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(276,860)	(142,132)
Gastos no deducibles (1)	<u>9,315</u>	<u>425</u>
Pérdida amortizable (2)	(267,545)	(141,707)

(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 del año 2019 a 2021.

12.2. 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:

	Saldos al comienzo del año	Generación	Saldos al final del año
Año 2022			
<i>Activos por impuestos diferidos con relación a:</i>			
Amortización de pérdidas tributarias (1)	47,178	54,566	101,744
Total	<u>47,178</u>	<u>54,566</u>	<u>101,744</u>
	Saldos al comienzo del año	Generación	Saldos al final del año
Año 2021			
<i>Activos por impuestos diferidos con relación a:</i>			
Amortización de pérdidas tributarias	11,752	35,426	47,178
Total	<u>11,752</u>	<u>35,426</u>	<u>47,178</u>

12.3. 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.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1. 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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Activos financieros:</u>		
<u>Costo amortizado:</u>		
Efectivo y bancos (Nota 7)	287,623	119,498
Otras cuentas por cobrar	103,611	23,951
Total	<u>391,234</u>	<u>143,449</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Costo amortizado:</u>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total (Nota 10)	1,021,191	92,467
Préstamos (Nota 11)	2,233,920	-
Total	<u>3,255,111</u>	<u>92,467</u>

14. PATRIMONIO

14.1. Aportes – Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el fondo patrimonial del fideicomiso se encuentra constituido principalmente por los aportes en efectivo por US\$3,266,042 y US\$2,666,042 respectivamente. Como parte del aporte se encuentra el terreno en el cual está ubicado el proyecto inmobiliario por US\$ 1,873,282.

15. GASTOS CLASIFICADOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<i><u>Gastos administrativos:</u></i>		
Honorarios, comisiones y dieta a personas naturales	196,042	6,407
Impuestos contribuciones y otros	16,846	9,884
Suministros y materiales	<u>3,550</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>216,438</u>	<u>16,291</u>
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<i><u>Gastos de ventas:</u></i>		
Promoción y Publicidad	61,238	112,070
Sala de ventas	<u>-</u>	<u>15,310</u>
Subtotal	<u>61,238</u>	<u>127,380</u>
Total	<u><u>277,676</u></u>	<u><u>143,671</u></u>

16. 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.

17. 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.

EN BLANCO

18. 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.
