

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Estados financieros
Período comprendido entre el 24 de agosto al 31 de diciembre de 2022
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 500 3333
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y E10 José Luis Tamayo
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15
Quito - Ecuador
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A Fiducia S.A. Administradora del
Fideicomiso Inmobiliario Ferrara

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Inmobiliario Ferrara, en adelante “el Fideicomiso” que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el período comprendido entre el 24 de agosto y 31 de diciembre de 2022, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario Ferrara al 31 de diciembre de 2022, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 24 de agosto y 31 de diciembre de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión de auditoría

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con otras responsabilidades éticas de acuerdo con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por sí sobre estos asuntos.

1. Valoración de inventarios

Asunto clave de auditoría

El costo del inventario incluye principalmente el costo del terreno aportado al Fideicomiso y los desembolsos por los bienes y servicios adquiridos en la etapa de construcción del Proyecto inmobiliario el cual representa el principal rubro de los estados financieros. Los riesgos de auditoría identificados son: los costos de construcción no sean relacionados con el proyecto inmobiliario.

Revelaciones relacionadas

En la Nota 4.7. (Principales políticas contables) y 9 (Inventarios) de los estados financieros se incluyen las revelaciones del Fideicomiso sobre el reconocimiento su reconocimiento

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con la valoración de los inventarios, incluyeron la revisión de los desembolsos por bienes y servicios incorporados al costo de los inventarios y el costo del terreno aportado, así como el realizar pruebas sustantivas relacionadas con el ciclo de compras y cuentas por pagar

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende el informe de rendición de cuentas, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, pero no incluye los estados financieros y ni nuestro informe de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base a nuestra revisión del informe anual que la Administración presentará a la Junta del Fideicomiso, llegamos a la conclusión de que existe una incorrección material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho a los encargados de la Administración del Fideicomiso. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.



Los miembros de la Administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando este exista. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales, siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas de los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso y sobre la información financiera suplementaria por el período comprendido entre el 24 de agosto y 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

BDO Ecuador

Abril 25, 2023
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

Elizabeth Álvarez - Socia

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas que hayan sido efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del Fideicomiso del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos, en una forma que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación, entre otras cosas, al alcance, el momento y los resultados importantes de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que pudieran afectar nuestra independencia y, si es aplicable, las medidas tomadas para evitar la pérdida de independencia.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período auditado y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2022

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estado de Situación Financiera	5
• Estado de Resultados Integrales	6
• Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	7
• Estado de Flujos de Efectivo	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas a los Estados Financieros	35

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2022</u>
Activos:		
Activos corrientes		
Efectivo	(8)	19,235
Inventarios	(9)	1,930,507
Gastos pagados por anticipado	(10)	<u>5,032</u>
Total activos corrientes		<u>1,954,774</u>
Activo por impuestos diferidos	(13.2)	<u>6,520</u>
Total activo no corriente		<u>6,520</u>
Total activos		<u>1,961,294</u>
Pasivos:		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar	(11)	<u>500</u>
Total pasivos		<u>500</u>
Patrimonio:		
Aportes de los constituyentes	(14)	1,980,356
Resultado del ejercicio	(15)	<u>(19,562)</u>
Total patrimonio neto		<u>1,960,794</u>
Total patrimonio neto y pasivos		<u>1,961,294</u>



Samantha Solano
Apoderada Especial



José Moreno
Contador

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

	Notas	Período comprendido entre agosto 24 a Diciembre 31, 2022
Gastos de administración		(26,121)
Otros ingresos		<u>39</u>
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(26,082)
Efecto de impuestos diferidos	(13.2)	<u>6,520</u>
Resultado integral total del año		<u>(19,562)</u>



Samantha Solano
Apoderada Especial



José Moreno
Contador

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresados en dólares)

	Aportes de constituyentes	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 24 de agosto de 2022	-	-	-
Aportes de los constituyentes	1,980,356	-	1,980,356
Resultado integral total del año	-	(19,562)	(19,562)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,980,356	(19,562)	1,960,794



Samantha Solano
Apoderada Especial



José Moreno
Contador

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresados en dólares)

	<u>Diciembre 31, 2022</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes y otros	39
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>(31,804)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(31,765)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Aportes recibidos de los constituyentes	<u>51,000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>51,000</u>
 Aumento neto de efectivo	 19,235
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u>19,235</u>



 Samantha Solano
 Apoderada Especial



 José Moreno
 Contador

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Inmobiliario Ferrara.
- b. **RUC de la entidad.**
1793199061001.
- c. **Domicilio de la entidad.**
Av. 12 de octubre N24-562 y Luis Cordero, WTC, primer piso, Torre A.
- d. **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Inmobiliario.
- e. **País de incorporación.**
Ecuador.
- f. **Descripción.**

El Fideicomiso Inmobiliario Ferrara, fue constituido bajo las leyes ecuatorianas, mediante escritura pública del 24 de agosto de 2022, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su reglamento, con la finalidad de desarrollar el proyecto inmobiliario, concebido por el constituyente, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de Fideicomiso.

El Fideicomiso es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Objeto del Fideicomiso.

El Fideicomiso fue constituido para 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 promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. El Proyecto está ubicado en la parroquia Puembo de Pichincha, cantón Quito, y tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento de su objetivo, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley.

Constituyente y Beneficiario.

	<u>Porcentaje</u>
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.	100.00%

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Patrimonio autónomo.

Se constituye el Fideicomiso irrevocable denominado “Fideicomiso Inmobiliario Ferrara”, el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos de los constituyentes, de la fiduciaria, de los promitentes compradores, de los beneficiarios, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la Fiduciaria. El Fideicomiso se encuentra integrado inicialmente por el dinero y el inmueble transferido por los constituyentes iniciales y por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al Fideicomiso o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto. De conformidad a lo que dispone la Ley de Mercado de Valores, los bienes del Fideicomiso no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores de los constituyentes, ni por los de los beneficiarios, salvo pacto en contrario previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelatorias o preventivas por los acreedores de la Fiduciaria.

- **Punto de equilibrio.**

El punto de equilibrio del Proyecto se da cuando se cumpla con las condiciones técnicas, legales y financieras para dar inicio a la ejecución del Proyecto y de cada una de las fases que componen el mismo. En tal sentido existirán un punto de equilibrio del Proyecto y un punto de equilibrio para cada una de las fases del Proyecto. Se considerará que se ha cumplido con el punto de equilibrio del Proyecto cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, y legales descritas en el contrato de constitución del Fideicomiso, dentro del plazo máximo de 24 meses, contados a partir de la fecha de inscripción de la transferencia de dominio del inmueble en el Registro de la Propiedad. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado hasta por el número de meses y por las veces que permita la legislación vigente al momento de efectuar la prórroga. De no haberse cumplido las condiciones técnicas y legales referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga, si ésta ha sido aprobada por la Junta del Fideicomiso, se entenderá que no se ha alcanzado el punto de equilibrio del Proyecto.

Se considerará que sí se ha alcanzado el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras señaladas en el contrato de constitución del Fideicomiso, dentro del plazo máximo 24 meses contados a partir de la fecha de arranque de dicha fase del proyecto, establecida por la Junta del Fideicomiso. Este plazo podrá ser prorrogado de conformidad con la ley y por decisión de la Junta del Fideicomiso, de acuerdo con lo que disponga la legislación que esté vigente a la fecha de ampliación del referido plazo. De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la Junta del Fideicomiso, se entenderá que no se ha alcanzado el punto de equilibrio de la respectiva fase.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- **Situación económica del país.**

Las economías de América Latina y el Caribe van camino a una recuperación tras la pandemia de Covid-19, aunque las secuelas de la crisis sanitaria persisten. Lo que impulsa la necesidad de un crecimiento dinámico, inclusivo y sostenible.

Ecuador, al igual que otros países, puede enfrentar interrupción del comercio por cierres de los mercados, debido a la aparición de nuevas variantes de Covid-19, más contagiosas; y a la falta de vacunación en algunos segmentos de la población. 2,6 millones de personas, según el Ministerio de Salud.

La economía ecuatoriana según proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), creció en un 2.7% al cierre del 2022 debido principalmente a la reactivación de varios sectores.

El Banco Central del Ecuador prevé que el país crezca 3.1% para el 2023, una tasa que se ubicaría en el promedio de otras proyecciones, entre ellas la del FMI (3.1%) que luce como la más optimista frente a la del Cepal (2%) y el Banco Mundial (3.1%) por lo que en un escenario moderado el Producto Interno Bruto (PIB) crecería en el 2% con un máximo del 3%.

- **Implicaciones de COVID-19 en el negocio.**

Muchas empresas en todo el mundo han vuelto a la normalidad, pero la crisis ha puesto a prueba la resiliencia comercial, operativa, financiera y organizativa de empresas de todo el mundo destacando los riesgos y las brechas de resiliencia para muchas organizaciones, como los efectos de la pandemia continúan impactando las cadenas de suministro globales.

En el tercer año de la pandemia de COVID-19, en general, las jurisdicciones de todo el mundo han experimentado una mejor perspectiva económica, ya que la cantidad de casos de COVID-19 se ha reducido significativamente.

- **Instrucciones a la Fiduciaria.**

La Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir las siguientes instrucciones fiduciarias

Para el adecuado cumplimiento del objeto y finalidades del Fideicomiso, los constituyentes expresamente y sin reserva de ninguna clase imparten irrevocablemente a la Fiduciaria las siguientes instrucciones:

- Recibir registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el INMUEBLE que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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, el 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 si se haya cumplido el punto de equilibrio. los honorarios del Gerente de Proyecto, del 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, del 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, (iv) 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 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 le otorguen los constituyentes al Fideicomiso o que este obtenga con instituciones financieras o terceros, 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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

derecho a la indemnización de daños y perjuicios. la fiduciaria en 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 del Gerente de 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 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 a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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 iniciar su desarrollo de acuerdo con 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 con el 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 prominentes 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 del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá: informar al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador, 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: Transferir a los promitentes compradores de bienes dentro de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso; 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; 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 del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Informar al Gerente de Proyecto, al Fiscalizador y al 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;
 - 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 respecto a dicha fase a:
 - 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.
 - 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.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

- 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. Al respecto se aclara que la Fiduciaria deberá llevar un control de los vencimientos de las pólizas que correspondan, para alertar al Gerente de Proyecto su vigencia.
- 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, emitidos conforme la ley y reglamentos vigentes. 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 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.
- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del Proyecto hayan hecho a favor de terceros, así como 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 cuentan con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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 con 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.
- Previo informe del correspondiente del Fiscalizador, suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto y de cada una de sus fases.
- 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 con la política de ventas debidamente aprobada por la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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 provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se haya 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 con los Constituyentes, instituciones financieras o terceros, 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 Constituyentes.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Vigilar y verificar en cada Junta de Fideicomiso, hasta que se certifique el punto de equilibrio de cada una de las fases del Proyecto conforme los términos de este contrato, el estado del financiamiento para cubrir el cien por ciento de los costos de cada una de las fases del Proyecto.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Derechos de la Fiduciaria.

- Percibir los honorarios señalados en el contrato.
- Vetar las decisiones que tome la Junta del Fideicomiso que vayan en contra del objeto del presente contrato de Fideicomiso.
- Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra, etcétera, vinculado al proyecto.
- Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias y para defender el Fideicomiso de cualquier acto que pueda causar daño al proyecto o al propio Fideicomiso, siempre y cuando existan dentro del Fideicomiso o lo constituyentes provean de los recursos necesarios para tal efecto.
- Solicitar a la Junta del Fideicomiso la decisión sobre temas que pongan en su consideración.
- Los demás establecidos en la ley y en el contrato.

Obligaciones de la Fiduciaria.

- Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros señalados por la Junta del Fideicomiso de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato y las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Administrar los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.
- Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los otros Fideicomisos que administre.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Rendir cuentas a los BENEFICIARIOS, de forma trimestral, en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus . Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir mensualmente a los BENEFICIARIOS los estados financieros del FIDEICOMISO. La rendición de cuentas podrá, a criterio de la FIDUCIARIA, ser remitida físicamente o mediante correo electrónico a la dirección constante en el presente instrumento, o podrá ser publicada en su portal electrónico, con acceso exclusivo de los BENEFICIARIOS.
- Registrar las cesiones de los prominentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria sí 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 que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al Fideicomiso y sus bienes, a costo del Fideicomiso.
- Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de los beneficiarios.
- Las demás establecidas por la Ley o este contrato.

Derechos del Constituyente y beneficiario.

Son derechos de los Constituyentes:

- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- Los demás derechos establecidos en la Ley y en el Fideicomiso.

Son derechos de los Beneficiarios:

- Participar en la JUNTA DEL FIDEICOMISO con DOS (2) miembros principales y sus correspondientes suplentes, a ser designados por los BENEFICIARIOS.
- Conocer mensualmente los estados financieros del FIDEICOMISO y demás informes del PROYECTO.
- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la FIDUCIARIA y / o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- Recibir de la FIDUCIARIA la rendición de cuentas del FIDEICOMISO con periodicidad trimestral. Se aclara que la rendición de cuentas podrá ser remitida físicamente o mediante correo electrónico a la dirección constante en el presente instrumento, o podrá ser publicada en el portal electrónico de FIDUCIA con acceso exclusivo de los BENEFICIARIOS
- Los demás derechos establecidos en la Ley y en el Fideicomiso.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Obligaciones del Constituyente y beneficiarios.

- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los beneficiarios, de no existir los recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La Fiduciaria informará a los beneficiarios sobre el inicio de las acciones en contra del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, en el plazo de dos días laborables posteriores al conocimiento del hecho, los que tendrán un plazo de 5 días para sugerir a la Fiduciaria sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo la Fiduciaria no recibe tal sugerencia, previa su solicitud con este requerimiento, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja. Los beneficiarios deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto, dentro del plazo improrrogable de quince (15) días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la Fiduciaria, de no hacerlo la Fiduciaria podrá repetir contra los beneficiarios o el Fideicomiso, los valores pagados por ella con el máximo interés convencional vigente a la fecha de desembolso.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar para que el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio. Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del proyecto, para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, corresponderá a los beneficiarios la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines. La Fiduciaria comunicará a los beneficiarios de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de quince (15) días calendario. Al efecto, los beneficiarios se constituyen en garantes solidarios del Fideicomiso frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del Fideicomiso, hasta por el porcentaje de derechos fiduciarios que cada beneficiario tenga en el Fideicomiso.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no se hallará obligada a realizar gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

- Corresponde adicionalmente a los beneficiarios, a través del gerente de proyecto, obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto y la transferencia de dominio de los bienes determinado e individualizados del proyecto a favor de los promitentes compradores.
- Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas, se deberá presentar a la Fiduciaria además la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse, aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.
- Los constituyentes deberán entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con: (i) Las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos; (ii) Las normas y procedimientos para la implementación del estándar común de intercambio automático de información derivado de la adhesión del Ecuador al Foro Global sobre Transparencia e Intercambio de información para fines fiscales y la presentación del Anexo de cuentas financieras de no residentes aprobado por el Servicio de Rentas Internas; (iii) Las normas y procedimientos establecidos para cumplir con el acuerdo suscrito por la Fiduciaria con el gobierno de Estados Unidos de América en virtud de la Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA (Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras); (iv) Las exigencias de cualquier autoridad competente o las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes. De tratarse de una persona jurídica, cada constituyente se halla obligado además a entregar toda la información y documentación que se requiera para determinar la identidad y domicilio de los socios, acreedores o partícipes de la misma y los de todos éstos, hasta identificar con claridad a la última persona natural de dicha cadena. Adicionalmente cada constituyente autoriza expresamente a Fiducia para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etcétera, y en general al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. Al efecto, cada constituyente autoriza y consiente expresa e irrevocablemente la recopilación y uso de sus datos personales e información por parte de la Fiduciaria.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

De igual forma, Fiducia queda expresamente autorizada por cada constituyente para utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, burós de información crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para suscribir cualquier documento mediante el cual se levante el sigilo respecto de dicha información y/o mediante el cual se revele cualquier información respecto de cada constituyente a las instituciones financieras que lo solicitaren, y en general, para realizar cualquier actuación o retención a la que hubiere lugar en cumplimiento de la Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA (Ley de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras). El Constituyente se responsabiliza en forma directa frente a la Fiduciaria y terceras personas respecto del contenido, veracidad y legalidad de la información que llegue a proporcionar directamente o a través de cualquier otro medio. La Fiduciaria realizará todos sus esfuerzos razonables para proteger la información proporcionada por cada constituyente. Los constituyentes conocen y aceptan que la entrega de dicha información será bajo su propio riesgo y en tal sentido, libera a la Fiduciaria de toda responsabilidad por cualquier pérdida o uso de dicha información.

- Los demás establecidos en la ley y el contrato.

Plazo del Fideicomiso.

El Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la Ley.

Terminación del contrato.

La Fiduciaria podrá declarar agotado el objeto del Fideicomiso, cuando se haya producido una cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación “del Fideicomiso”:

- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias del contrato.
- Por no haberse cumplido el punto de equilibrio del Proyecto o de ninguna de sus fases dentro del plazo establecido en el contrato.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento de los constituyentes o beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los beneficiarios.
- Por las demás causales previstas por la Ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de preparación.

El Fideicomiso Inmobiliario Ferrara, constituye un patrimonio autónomo, lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de la Fiduciaria, en los cuales se refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2022.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 6 se revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Base legal.

Conforme la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso Inmobiliario Ferrara, está dotado de personería jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones siendo la Fiduciaria, su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el Constituyente en el correspondiente contrato.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Así mismo, el Fideicomiso no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o Mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la Fiduciaria, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

A continuación, los pronunciamientos contables emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Enmiendas y modificaciones obligatorias a partir del 01 de enero de 2022

Norma	Resumen
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones menores a la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, la NIC 41 “Agricultura” y los Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIIF 16 “Arrendamientos”.
Marco Conceptual para la información financiera (Modificaciones de la NIIF 3)	En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones de la NIIF 3, que actualizan una referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera sin cambiar los requisitos contables para las combinaciones de negocios. Las modificaciones de modificaciones introducen una excepción al requisito general de reconocimiento para los pasivos y pasivos contingentes adquiridos en una combinación de negocios en una combinación de negocios que entre en el ámbito de aplicación de la NIC 37 Provisiones, pasivos y activos contingentes y la CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios.
NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y activos contingentes (Modificación - Contratos onerosos - Coste de Cumplimiento de un contrato)	En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37, añadió el párrafo 68A para especificar qué costos incluye una entidad al determinar el costo de cumplimiento de un contrato a efectos de evaluar si el contrato es oneroso. Se espera que estas modificaciones den lugar a que más contratos se contabilicen como contratos onerosos, ya que aumentan el alcance de costes que se incluyen en la evaluación de contratos onerosos.
NIC 16 - Propiedades, Planta y Equipo (Modificación - Ingresos antes del uso previsto.	En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16, que prohíben a una entidad el reducir los importes recibidos por la venta de items producidos mientras que la entidad está preparando el activo para su uso previsto en el costo de las propiedades, planta y equipos. En su lugar, una entidad reconocerá dichos ingresos por venta y cualquier costo relacionado en resultados del período en lugar de compensarse con el costo del activo.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron efecto material al 01 de enero de 2022.

Enmiendas y modificaciones obligatorias a partir del 01 de enero de 2023

Norma	Resumen
NIIF 17 - Contratos de seguros	<p>La NIIF 17 introduce un enfoque coherente a escala internacional para la contabilidad de los contratos de seguros. Antes de la NIIF 17, existía una gran diversidad en todo el mundo en relación con la contabilización e información a revelar de los contratos de seguros, y la NIIF 4 permitía que se siguieran aplicando muchos enfoques anteriores (no NIIF). La NIIF 17 supondrá cambios significativos para muchas aseguradoras, que requerirán ajustes en los sistemas y procesos existentes. La nueva norma considera que los contratos de seguros combinan características de un instrumento financiero y un contrato de servicios, y que muchos generan flujos de efectivo que varían sustancialmente a lo largo del tiempo. Por lo tanto, adopta el enfoque de:</p> <ul style="list-style-type: none">• Combinar la medición actual de los flujos de efectivo futuros con el reconocimiento de ganancia durante el periodo en que se prestan los servicios según el contrato.• Presentar los resultados de los servicios de seguros (incluidos los ingresos de seguros) por separado de los ingresos o gastos financieros de seguros, y• Requerir a una entidad elija una política contable para cada cartera, sea para reconocer todos los ingresos o gastos financieros por seguros para el ejercicio sobre el que se informa en los resultados del período o reconocer en otro resultado integral. <p>Tras la publicación de la NIIF 17, se han introducido modificaciones en la norma y se han aplazado las fechas de vigencia.</p>
Divulgación de Políticas contables (Modificación de la NIC 1 y la Declaración Práctica de la NIIF 2)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1, que cambian los requisitos de información a revelar con respecto a las "políticas contables significativas" a "información material sobre políticas contables". Las enmiendas brindan orientación sobre cuándo es probable que la información sobre políticas contables se considere importante. Las modificaciones de la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2023, se permite su aplicación anticipada.</p>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Norma	Resumen
	Dado que los documentos de práctica de las NIIF no son una guía obligatoria, no se ha especificado una fecha de vigencia obligatoria para las modificaciones al documento de práctica de la NIIF 2.
Definición de Estimaciones contables (Modificación de la NIC 8)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, que agregó la definición de estimaciones contables en la NIC 8. Las modificaciones también aclararon que los efectos de un cambio en una entrada o técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, a menos que resulten de la corrección de errores de períodos anteriores.
Impuestos diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una transacción única (Modificaciones de la NIC 12)	En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 12, que aclaran si la exención del reconocimiento inicial se aplica a ciertas transacciones que resultan en el reconocimiento simultáneo de un activo y un pasivo (por ejemplo, un arrendamiento en el alcance de la NIIF 16). Las modificaciones introducen un criterio adicional para la exención del reconocimiento inicial de la NIC 12.15, según el cual, la exención no se aplica al reconocimiento inicial de un activo o pasivo que, en el momento de la transacción, dé lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Enmiendas y modificaciones obligatorias a partir del 01 de enero de 2024

Norma	Resumen
Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior (Modificación de la NIIF 16)	<p>El Comité de Interpretaciones de las NIIF emitió una decisión de agenda en junio de 2020 - Venta y arrendamiento posterior con pagos variables. Este asunto fue remitido al IASB para el establecimiento de normas sobre algunos aspectos. El IASB emitió las modificaciones finales en septiembre de 2022.</p> <p>Las modificaciones establecen el requisito de que el vendedor-arrendatario determine los "pagos por arrendamiento" o los "pagos por arrendamiento revisados" de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de ganancia o pérdida que esté relacionado con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario.</p>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Norma	Resumen
NIC 1 Presentación de estados financieros (Modificación - Clasificación de Pasivos como corrientes o no corriente)	<p>El IASB emitió modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes en enero de 2020, que han sido modificadas parcialmente por las enmiendas Pasivos no corrientes con convenios emitidas en octubre de 2022.</p> <p>Las modificaciones requieren que el derecho de una entidad a diferir el pago de un pasivo durante al menos doce meses después del período sobre el que se informa debe tener sustancia y debe existir al final del período sobre el que se informa. La clasificación de un pasivo no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación durante al menos doce meses después del período sobre el que se informa.</p> <p>Como resultado de la pandemia de COVID-19, el IASB aplazó la fecha de vigencia de las modificaciones por un año a los períodos de presentación de informes anuales que comenzaron a partir del 01 de enero de 2024.</p>
NIC 1 Presentación de Estados Financieros (Modificación - Pasivos no corrientes con convenios)	<p>Después de la publicación de las modificaciones a la NIC 1 Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, el IASB volvió a modificar la NIC 1 en octubre de 2022.</p> <p>Si el derecho de una entidad a diferir está sujeto a que la entidad cumpla con condiciones específicas, tales condiciones afectan si ese derecho existe al final del período sobre el que se informa, si la entidad debe cumplir con la condición al final del período sobre el que se informa o antes. y no si se requiere que la entidad cumpla con las condiciones después del periodo sobre el que se informa.</p> <p>Las modificaciones también aclaran el significado de "liquidación" a los efectos de clasificar un pasivo como corriente o no corriente.</p>

El Fideicomiso estima que la adopción de enmiendas o modificaciones de norma antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, debido a que la gran parte de estas enmiendas o modificaciones de norma no son aplicables a sus operaciones.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo.

El Fideicomiso considera como efectivo, a los saldos en caja y bancos que no tengan restricciones para su uso. Se mide inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Inventarios.

Comprenden todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto inmobiliario incurridos por el Fideicomiso. Las construcciones en curso son registradas al costo.

La construcción se registra de acuerdo al método de avance de obra, es decir, se acumulan todos los costos incurridos para su posterior entrega a los Promitentes compradores y beneficiarios, por lo que no están sujetas a depreciación.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o construcción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares.

Medición posterior.- el costo de los inventarios se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.9. Cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de los proveedores relacionados y no relacionadas adquiridos en el curso normal de negocio. Se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.10. Impuestos.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.11. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o el Fideicomiso ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o el Fideicomiso ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros. - un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

4.12. Patrimonio del Fideicomiso.

Aportes. - corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes en efectivo y el aporte del terreno sobre el cual se construye el proyecto a valor razonable a la fecha de recepción de los mismos.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Resultado del ejercicio. - en este grupo contable se registran la pérdida neta del ejercicio.

4.13. Gastos.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos administrativos, seguros, impuestos, provisiones y comisiones por ventas y otros que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

4.14. Medio ambiente.

Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.15. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente del Fideicomiso sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

El Fideicomiso opera como un segmento operativo único.

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados.

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Es el primer año de emisión de los estados financieros el 31 de diciembre de 2022.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Fideicomiso es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>A diciembre 31, 2022:</u>		
Cuentas por pagar	500	-
	<u>500</u>	<u>-</u>

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2022
Total pasivos	500
Menos efectivo	<u>19,235</u>
Total deuda neta	<u>18,735</u>
Total patrimonio neto	<u>1,960,794</u>
Índice de deuda-patrimonio neto	<u>0.01</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +/-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Impuestos diferidos. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva sobre la recuperación de los activos por impuestos diferidos provenientes de pérdidas tributarias, la Administración del Fideicomiso evalúa la proyección de los resultados que permitan compensar las pérdidas fiscales.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Clasificación	Grupo	Tipo	Al 31 de diciembre de 2022	
			A valor razonable	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo	Saldos en bancos	19,235	-
Pasivos financieros	Cuentas por pagar	Acreeedores corrientes	-	500

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración del Fideicomiso considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2022
Bancos	<u>19,235</u>
	(1) <u>19,235</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso del Fideicomiso.

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2022
Terreno	(1) 1,929,356
Costos directos	(2) 1,004
Costos indirectos	(3) <u>147</u>
	<u>1,930,507</u>

(1) Corresponde al aporte patrimonial efectuado por el Constituyente, que comprende el valor del Lote de terreno ubicado en la parroquia Puembo, predio No. 5559287, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 20.465 m², sobre el cual se desarrollara el proyecto inmobiliario.

(2) Los costos directos de construcción corresponden a los desembolsos efectuados por permisos de construcción, trámites e impuestos municipales.

(3) Los costos indirectos de construcción corresponden a desembolsos realizados por administración del Proyecto.

De acuerdo con la Prefactibilidad del proyecto Ferrara, se edificarán 105 unidades de vivienda de 125,20 m².

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2022
Anticipo a proveedores	4,162
Anticipo avance de obra	870
	<u>5,032</u>
(1)	<u>5,032</u>

(1) Corresponde principalmente a los anticipos entregados a ciertos proveedores por avance de obra. Entre los principales proveedores se encuentran José Chango y Rolando Surriaga.

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2022
Proveedores por pagar	500
	<u>500</u>

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2022
<u>Cuentas por pagar (Nota 11):</u>			
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.	Proveedor	Comercial (1)	500
			<u>500</u>

(1) Corresponde al costo de honorarios de diseño y planificación arquitectónica, honorarios de gerencia con cargo al inventario.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. ASPECTOS TRIBUTARIOS.

13.1. Conciliación Tributaria.- la conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2022
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(26,082)
Más gastos no deducibles	-
Pérdida gravable	(26,082)

13.2. Saldos del impuesto diferido.

Los saldos de impuestos diferidos, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2022
<u>Activos por impuestos diferidos:</u> Pérdidas tributarias	<u>6,520</u>

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2022:</u> Pérdidas tributarias	<u>26,082</u>	-	-	<u>26,082</u>

El movimiento de activos de impuestos diferidos por el período comprendido entre el 24 de agosto y 31 de diciembre de 2022, fue como sigue:

Concepto	Saldo inicial	Generados en el período	Recuperados / reversados en el período	Saldo Final
Pérdidas tributarias	-	6,520	-	<u>6,520</u>

(*) De acuerdo a las proyecciones de la Administración del Fideicomiso, si existirán ganancias del ejercicio futuras que permitan compensar los activos por impuestos diferidos generados por las pérdidas fiscales.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13.3. Aspectos Tributarios.

Liquidación del Impuesto a la renta.

Conforme lo establecido en el Art. 42.1 de ley de Régimen Tributario interno, los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades.

Los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, los fondos de inversión y los fondos complementarios, siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en el numeral 15 del artículo 9 de esta Ley, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del fondo o Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

Amortización de pérdidas.

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. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$194,225 y US\$102,861 respectivamente.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Adicionalmente se incrementarán 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria.

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que para las últimas que se mantenga o incremente el empleo.

Finalmente, aquellas empresas que cumplan con las condiciones para estar dentro del Régimen RIMPE deberán liquidar su impuesto a la renta en función a la tabla progresiva establecida para este grupo en función a los ingresos obtenidos en el ejercicio fiscal.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2022 y 2021, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta en el mismo período fiscal cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, el Fideicomiso no está obligado a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Otros asuntos.

Con fecha 29 de noviembre de 2021 se publica la Ley Orgánica para Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Contribuciones temporales para el impulso económico post COVID - 19

- Las sociedades que al 31 de diciembre de 2020 que posean un patrimonio neto igual o mayor a US\$5,000,000 pagarán una contribución sobre su patrimonio hasta el 31 de marzo de los ejercicios fiscales 2022 y 2023 de acuerdo, a la siguiente tabla:

Patrimonio Desde	Patrimonio Hasta	Tarifa sobre el patrimonio
-	4.999.999,99	0,0%
5,000,000	En adelante	0,8%

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- El pago de la contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos a cargo del sujeto pasivo ni será deducible para el pago de otros impuestos.
- Las contribuciones son susceptibles de aplicar facilidades de pago de hasta 6 meses sin un pago de cuota inicial.
- Los derechos representativos de capital, sobre los cuales, en cualquier nivel de propiedad, ha existido previamente la declaración y pago de la contribución temporal sobre su patrimonio, por parte de otras sociedades obligadas, no estarán sometidos a nueva imposición por parte del resto de titulares y/o beneficiarios en la cadena de propiedad.
- Las sociedades cuyo objeto sea la compra de acciones o participaciones de otras compañías no estarán obligadas a realizar la declaración y pago de la contribución temporal
- En el caso que el SRI determine que no se ha presentado las correspondientes declaraciones, se sancionará con un recargo del 50% de la obligación tributaria determinada, más intereses; en caso de ser declaración parcial, se le impondrá una multa equivalente al 20% de la obligación tributaria determinada.

2. Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior

Los residentes fiscales en el Ecuador que al 31 de diciembre de 2020 hayan mantenido en el exterior activos de cualquier clase, incluyendo pero sin limitarse a dinero, muebles o inmuebles, derechos representativos de capital, derechos de beneficiario o derechos fiduciarios, inversiones monetarias o no monetarias cuyo origen hayan sido ingresos gravados con impuesto a la renta en Ecuador, o hayan realizado operaciones o transacciones monetarias o no monetarias sujetas al Impuesto a la Salida de Divisas, no declaradas o cuyo impuesto correspondiente no hubiere sido objeto de retención y/o pago en el Ecuador de manera voluntaria decidan acogerse a este régimen impositivo.

Por el monto de los activos mantenidos en el exterior que declare mantener el sujeto pasivo con corte al 31 de diciembre de 2020, aplicará una tarifa de:

FECHA DE PRESENTACIÓN DE LA DECLARACIÓN Y PAGO	TARIFA
Si la declaración y pago se realiza hasta el 31 de marzo de 2022	3,5%
Si la declaración y pago se realiza hasta el 30 de junio de 2022	4,5%
Si la declaración y pago se realiza hasta el 31 de diciembre de 2022	5,5%

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Reformas la Ley de Régimen Tributario Interno

1. Impuesto a la renta

Exenciones de Impuesto a la Renta:

- La enajenación de bienes inmuebles por parte de personas naturales que sean destinados exclusivamente a la vivienda.
- Los ingresos provenientes de depósitos a plazo fijo e inversiones en renta fija podrán estar exonerados si se emiten a un plazo de 180 días calendario o más, siempre y cuando hayan permanecido en posesión del tenedor por lo menos 180 días de manera continua.
- Se elimina la exoneración por rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana.

Incentivos tributarios sin contrato de inversión

- Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley, las nuevas inversiones hechas por sociedades existentes gozarán de una reducción de 3 puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta aplicable hasta por 15 años.

Para esto, se debe tomar en cuenta las siguientes condiciones y requisitos:

- La reducción aplicara únicamente sobre los ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- Las sociedades existentes deben mantener un centro de costos para diferenciar los ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.
- El cambio de propiedad de activos productivos entre partes relacionadas que ya se encuentran en funcionamiento no implicaría inversión nueva. Sin embargo, se reconocerá como inversión nueva a la adquisición de activos productivos que se encuentren en funcionamiento.
- Las sociedades deben cumplir con criterios de transparencia y sustancia económica.
- La reducción porcentual no excederá en ningún caso el monto total de la inversión, el plazo de 15 años.
- No se exigirá registros, autorizaciones o requisitos de ninguna naturaleza.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Incentivos tributarios con contrato de inversión

- Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley, las nuevas inversiones de sociedades existentes, gozarían de una reducción de 5 puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta.

Para esto, se deben tomar en cuenta las siguientes condiciones y requisitos:

- Se deberá suscribir un contrato de inversión.
- La reducción aplica únicamente sobre los ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- Las sociedades existentes deben mantener un centro de costos para diferenciar los ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión.
- El cambio de propiedad de activos productivos entre partes relacionadas que ya se encuentran en funcionamiento no implicaría inversión nueva
- El plazo de la reducción se cuenta desde el primer ejercicio fiscal en que se generen utilidades atribuibles a la nueva inversión.
- La reducción acumulada no debe exceder el monto de la inversión o el plazo del beneficio estipulado en el contrato de inversión.
- No se exigirá registros, autorizaciones o requisitos de ninguna otra naturaleza.

Deducciones adicionales:

- Se elimina la deducción del 100% adicional por incremento neto de empleados, por lo que el ejercicio 2021 sería el último año en el que la compañía puede hacer uso de la deducción adicional.
- Se elimina la deducción por las remuneraciones y beneficios sociales pagados a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Se elimina el beneficio de reducción de 10 puntos porcentuales por reinversión de utilidades.
- Se deducirá el 150% adicional por pagos de publicidad, promoción y patrocinio realizados a favor de deportistas, y programas, proyectos o eventos deportivos.
- Los gastos por patrocinio de eventos artísticos, culturales y de producción y patrocinio de obras cinematográficas serán deducibles hasta un 150% adicional.
- Los gastos por aportes privados para el fomento a las artes y la innovación en cultura serán deducibles hasta un 150% adicional.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Se podrá deducir en un 100% adicional los gastos por concepto de donaciones, inversiones, y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental calificados por la autoridad ambiental nacional o a quien ésta designe.
 - Se aplicaría una deducción del 100% adicional, sobre los valores provenientes de la depreciación y amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.

Deducciones de Gastos para Impuesto a la Renta:

- Se considera como gastos no deducibles la totalidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales.

Convenios para evitar la doble imposición

- A partir del 29 de noviembre de 2021 los convenios para evitar la doble imposición vigentes son de aplicación automática, ya no existe la aplicación de montos máximos (50 fracciones básicas) para efecto de retención Impuesto a la Renta.

Regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas

- Se elimina el límite de deducción del 20% sobre la suma de la base imponible de impuesto a la renta más el valor de tales gastos para regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- Para el ejercicio fiscal 2023 la regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con partes relacionadas podrán deducirse un valor equivalente al 5% de los ingresos gravados, siempre y cuando los gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país.

En caso de compañías en ciclo preoperativo, el límite máximo corresponderá al 10% del total de los activos.

No aplicará el límite indicado, con partes relacionadas locales siempre que la entidad que incurre en el costo o gasto le corresponde una tarifa efectiva impositiva igual o menor a la de su parte relacionada, así como cuando el monto de las operaciones no supere las 20 fracciones básicas desgravadas del Impuesto a la Renta para personas naturales.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Deducibilidad de pagos a los representantes legales

A efectos de registrar la deducibilidad de los gastos por concepto de honorarios pagados por una sociedad a su representante o representantes legales (mandatarios o administradores), no es menester acreditar el pago de aportes patronales a la seguridad social, en tanto, que la relación contractual en estos casos se circunscribe al ámbito civil y no laboral.

Utilidad en la enajenación de acciones o derechos representativos de capital

- Las utilidades obtenidas en la enajenación de derechos representativos de capital estarán sujetas a un impuesto a la renta único (10%), en caso de realizarse a través de bolsas de valores ecuatorianas el cedente tendrá exoneración cincuenta fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta de personas naturales.

Gasto no deducibles

- Las pérdidas o descuentos en la venta de cartera, negociadas fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no será deducibles para personas naturales o entidades no financieras.
- Las pérdidas generadas por la transferencia ocasional de inmuebles.

Crédito tributario por retenciones del exterior

- Las personas naturales residentes en el país y las sociedades nacionales que perciban ingresos en el exterior sujetos al impuesto a la renta en el país de origen, tendrán derecho a utilizar como crédito tributario del impuesto a la renta causado en el Ecuador, el impuesto pagado en el extranjero sobre esos mismos ingresos, hasta la cuota que corresponda al impuesto atribuible a dichos ingresos en el Ecuador.

2. Impuestos diferidos

Para el ejercicio fiscal 2023, se podrá constituir impuestos diferidos por:

- La diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites de deducibilidad de dicha depreciación, el cual deberá ser utilizado a partir del período fiscal siguiente al que finalice la vida útil establecida financieramente.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- En el caso de entidades no financieras, el valor por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables, que excedan los límites de deducción previstos en la ley serán no deducibles en el periodo que se registren contablemente, sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este excedente, el cual deberá ser utilizado en el ejercicio fiscal en el cual se cumplan los plazos y condiciones previstos para la eliminación de las cuentas incobrables, conforme a este Reglamento, o cuando se produzca la venta del activo financiero.

3. Impuesto al Valor Agregado

Bienes y servicios gravados con tarifa 12% de IVA

- 1) Los materiales complementarios que se comercialicen en conjunto con los libros,
- 2) Las importaciones de bienes por parte de administradores u operadores de ZEDE,
- 3) Lámparas LED,
- 4) Cocinas de uso doméstico eléctricas, que son a inducción, que incluyen hornos eléctricos, sistemas eléctricos de calentamiento de agua,
- 5) El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing),
- 6) Los prestados por clubes sociales y gremios profesionales,
- 7) El arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas y agropecuarias.

Bienes y servicios gravados con tarifa 0% de IVA

- 1) Toallas sanitarias, tampones, copas menstruales, pañales desechables,
- 2) Importación de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, sus mezclas incluido GLP y gas natural para uso interno,
- 3) Mascarillas, oxímetros, alcohol y gel antibacterial superior al 70% de concentración,
- 4) Las baterías, cargadores, cargadores para electrolinerías, para vehículos híbridos y eléctricos únicamente de transporte público y carga,
- 5) Los servicios prestados por establecimientos de alojamiento turístico a turistas extranjeros (menos de 90 días - no residentes). Dichos establecimientos deberán estar inscritos en el Registro Nacional de Turismo y contar con la Licencia Única Anual de Funcionamiento.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Tienen derecho a crédito tributario por las exportaciones los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.
- Se sustituye como operación no objeto de IVA la venta de negocios y se incluye: Transferencias y transmisiones de empresas y establecimientos de comercio en los términos establecidos en el Código de Comercio.

4. Eliminación de Regímenes Impositivos

- Se elimina el Régimen Impositivo Simplificado (RISE).
- Se elimina el Régimen Impositivo para Microempresas.

5. Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares - RIMPE

- Son considerados como sujetos pasivos de este Régimen los emprendedores y negocios populares. Se incluyen a los artesanos.
- Se sujetan a este régimen los sujetos pasivos personas naturales y jurídicas con ingresos brutos anuales superiores a cero y hasta US\$300,000 al 31 de diciembre del año anterior.
- Dentro de este régimen, constituyen negocios populares aquellos sujetos pasivos, personas naturales, con ingresos brutos existentes de hasta US\$20,000 en el ejercicio económico del año inmediatamente anterior.
- Los sujetos pasivos no estarían obligados a actuar como agentes de retención de Impuesto a la Renta e IVA.
- Estarán sujetos a retención del 1% las adquisiciones de bienes y servicios a los contribuyentes sujetos al Régimen RIMPE; y retención del 0% los contribuyentes categorizados como negocios populares.

Exclusiones del Régimen

No podrán acogerse al Régimen los siguientes sujetos pasivos que tengan:

- Ingresos brutos superiores a US\$300,000 en el ejercicio económico inmediatamente anterior.
- Ingresos por contratos de construcción y actividades de urbanización, lotización y otros similares.
- Como actividad la prestación de servicios profesionales, mandatos y representaciones, transporte, actividades agropecuarias, comercializadora de combustibles, relación de dependencia, así como aquellos que percibieren exclusivamente rentas de capital.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Inversión extranjera directa, ni aquellos que desarrollen actividades en asociación pública-privada.
- Actividades económicas en el sector de hidrocarburos, minero, petroquímicas, laboratorios médicos y farmacéuticas, industrias básicas, financiero, economía popular y solidaria y seguros.

6. Reformas al Código Tributario

- Se reforma los criterios para la calificación de sustancia jurídica y económica en procesos de determinación de obligaciones tributarias realizados por la administración tributaria.
- El representante legal de una persona jurídica no sería responsable solidario de las obligaciones que se deriven de su gestión, en el ámbito tributario.
- Mediante dación en pago de bonos emitidos por entes de finanzas públicas se podrá extinguir obligaciones tributarias total o parcialmente.
- En los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, caduca la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que se requiera de pronunciamiento previo, en cuatro años contados desde la fecha en que se presentó la declaración.

7. Reformas a la Ley de Equidad Tributaria

Exoneraciones del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD

- Pagos y/o devolución de valores recaudados como parte de la prestación del servicio de las empresas auxiliares del sistema financiero, siempre que estos sean tributados en el Ecuador.
- Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor de capital ingresado al país, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas.
- Los pagos efectuados al exterior por concepto de venta de acciones o derechos representativos de capital o cualquier otro activo adquirido por sociedades o personas no residentes en Ecuador, estarían exentos del pago de ISD.

Con fecha 22 de diciembre de 2022 mediante el decreto ejecutivo 298 el Presidente de la República del Ecuador, oficializó la reducción progresiva de 0,25% por trimestres del ISD para el 2022, hasta llegar al 4%.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. APORTES DE LOS CONSTITUYENTES.

Al 31 de diciembre de 2022, corresponden a los aportes de efectivo y en especies del constituyente.

15. RESULTADO DEL EJERCICIO.

Al 31 de diciembre de 2022, el estado financiero presenta pérdidas acumuladas por 19,562; la Administración del Fideicomiso estima que el efectivo recibido por la venta de unidades inmobiliarias sustentará el desarrollo inmobiliario y generen ingresos que compensen estas pérdidas.

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Período comprendido entre agosto 24 a diciembre 31, 2022
Publicidad	19,917
Honorarios	6,113
Otros	91
	<hr/>
	26,121
	<hr/>

17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no mantiene demandas de cualquier índole que deban ser consideradas como un pasivo contingente.

18. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.**

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

- **De otras autoridades administrativas.**

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO FERRARA

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 25, 2023), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
