



FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2022

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Inmobiliario La Provenza

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 28 de abril del 2023

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Inmobiliario La Provenza, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Inmobiliario La Provenza, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 28 de abril del 2023

Asuntos claves de la auditoría

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

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Se revisaron los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde se solicitó documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario La Provenza., por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron examinados por otros auditores, cuyo dictamen fechado 10 de mayo del 2022, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha,

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 28 de abril del 2023

revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría.

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 28 de abril del 2023

estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2022, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Inmobiliario La Provenza, se emiten por separado.



Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2022	2021
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	327.549	314.154
Anticipos a proveedores	7	639.142	578.730
Cuentas por cobrar relacionadas	11	-	97.802
Impuestos por cobrar		106	96
Otras cuentas por cobrar		2.245	10.705
Total activos corrientes		969.042	1.001.487
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	3.437.064	1.619.580
Cuentas por cobrar relacionadas		97.802	-
Activos del contrato	9	261.971	97.160
Activos por impuestos diferidos	12	86.626	54.238
Total activos no corrientes		3.883.463	1.770.978
Total de activos		4.852.505	2.772.465
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	905.475	798.423
Cuentas por pagar	10	4.727	41.179
Cuentas por pagar relacionadas	11	123.107	5.224
Otras cuentas por pagar		-	4.991
Pasivos del contrato	9	6.500	301.741
		1.039.809	1.151.558
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	12	1.666.667	562.500
Pasivos del contrato	9	1.184.956	-
		2.851.623	562.500
Patrimonio	14	961.073	1.058.407
Total de pasivo y patrimonio		4.852.505	2.772.465

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2023.05.18
10:37:03 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2023.05.18
10:22:38 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2023.05.18
10:42:46 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2022	2021
Gastos:			
Promoción y publicidad		(66,829)	(87,272)
Honorarios fiduciarios		(20,787)	(5,510)
Mantenimiento		(14,164)	(27,984)
Otros		<u>(33,265)</u>	<u>(18,682)</u>
Pérdida operativa		(135,045)	(139,448)
Otros ingresos		<u>5,323</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(129,722)	(139,448)
Impuesto a la renta diferido	13	32,388	34,862
Pérdida neta y resultado integral del año		<u><u>(97,334)</u></u>	<u><u>(104,586)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2023.05.18
10:37:03 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2023.05.18
10:22:38 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2023.05.18
10:42:46 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte	Resultados	
	Patrimonial	Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2021	1,221,121	(58,128)	1,162,993
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(104,586)	(104,586)
Saldos al 31 de diciembre del 2021	1,221,121	(162,714)	1,058,407
Pérdida neta y resultado integral del año		(97,334)	(97,334)
Saldos al 31 de diciembre del 2022	<u>1,221,121</u>	<u>(260,048)</u>	<u>961,073</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2023.05.18
10:37:03 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2023.05.18
10:22:38 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2023.05.18
10:42:46 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta y resultado integral del año		(97,334)	(104,586)
Movimientos que no generan salida de dinero			
Impuesto a la renta diferido		<u>(32,388)</u>	<u>(34,862)</u>
		(129,722)	(139,448)
Cambios en activos y pasivos:			
Inventario en construcción		(1,817,484)	(346,138)
Impuestos por recuperar		(10)	(96)
Cuentas por cobrar		(51,952)	(329,261)
Activos del contrato		(164,811)	(97,160)
Cuentas por pagar		76,440	(20,976)
Pasivos del contrato		<u>889,715</u>	<u>301,741</u>
Efectivo utilizado en las actividades de operación		<u>(1,197,824)</u>	<u>(631,338)</u>
Flujo de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		<u>1,211,219</u>	<u>10,201</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		1,211,219	10,201
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		13,395	(621,137)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>314,154</u>	<u>935,291</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	<u><u>327,549</u></u>	<u><u>314,154</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2023.05.18
10:37:03 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2023.05.18
10:22:38 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ

Firmado digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2023.05.18
10:42:46 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Inmobiliario La Provenza es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido el 11 de junio del 2020 en la ciudad de Guayaquil. Su constituyente A es: Inmobiliaria Malecón Numero Cuatrocientos Doce Inmole C.A (En Liquidación) y su constituyente B es: Inmobiliaria Inmocost S.A..

El objeto del fideicomiso es el desarrollo del proyecto inmobiliario en el Lote Tres de la Lotización Vicrieel, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa.

Con fecha 26 de noviembre del 2020 la Compañía Inmobiliaria Malecón Número Cuatrocientos Doce Inmole C.A. En Liquidación cedió la totalidad de los derechos fiduciarios de beneficiario de los cuales es titular en el Fideicomiso, sin limitación o reserva alguna en los siguientes porcentajes: Sr. Erwin Antonio Velasco Izquierdo, le corresponde el 50% y Sra. Sonia Alexandra Luque Colmont, le corresponde el 50%.

Antecedentes del proyecto

El proyecto se divide en 3 condominios, espacios de esparcimiento y zonas de descanso aledañas al río.

Torre Fontaine (Fase I) : 5 pisos de 4 departamentos por cada piso.

Torre Riviere (Fase II) : 2 departamentos en la planta baja, y 4 pisos de 4 departamentos por piso.

Torre Place (Fase III) : 5 pisos de 5 departamentos por cada piso.

1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

El Constituyente A transfiere en este acto al Fideicomiso, el inmueble consistente en: lote tres de la manzana L, ubicado en la Lotización Vicriell, a la altura del Km. 13.5 de la avenida León Febres Cordero Rivadeneira, parroquia satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas.

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) mediante Resolución SCVS.INMV.DNNF.2021.00005087 del 17 de mayo del 2021, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2021.G.13.003216 el 23 de julio del 2021.

1.1 Información del Proyecto

Respecto al avance de obra físico certificado por el fiscalizador, al 31 de diciembre del 2022 existe un avance del 69.05 % del monto de la infraestructura. El avance económico acumulado según el cronograma valorado de la Torre A representa un avance del 100%.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Torre Riviere y la Torre La Place se encuentran en etapa de comercialización.

Punto de Equilibrio

El 29 de octubre del 2021 se certificó Punto de Equilibrio del Proyecto.

Con fecha 1 de Junio del 2022 se certificó Punto de Equilibrio de la FASE I.

Con fecha 27 de Diciembre del 2022 se certificó Punto de Equilibrio de la FASE II.

Punto de equilibrio técnico:

El flujo de caja, estudio de mercado, presupuesto y cronograma valorado, presentados por la Gerencia de Proyectos fueron avalados por el Fiscalizador el 27 de octubre del 2021.

Según contrato de Fideicomiso y también por designación de Junta en sesión del 24 de septiembre 2020 el constructor es la compañía Inmocost S.A., cuya designación consta también en el contrato de Fideicomiso, así también a medida de que se certifique punto de equilibrio de cada FASE se lo va determinando.

El 16 de mayo del 2022 el fiscalizador comunicó el permiso de construcción inicial y la reprogramación del cronograma, debidamente aprobado con lo cual este requisito estaría cumplido.

Punto de equilibrio legal:

El 8 de julio del 2020 consta la inscripción de la transferencia de dominio del inmueble a favor del Fideicomiso.

Punto de Equilibrio Financiero:

En octubre del 2020 se estableció el inicio de arranque de comercialización de la fase 1, así pues a la presente fecha se encuentran certificados los puntos de equilibrio de las FASE I y II.

1.2 Instrucciones Fiduciarias

La fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del contrato. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y Comercializador, de ser el caso, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, de ser en el caso, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria, sin que ello implique

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

causa de incumplimiento contractual susceptible del pago de daños y perjuicios: 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. Los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que se haya cumplido el Punto de Equilibrio. Los honorarios del Gerente del Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del Punto de Equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes y/o con el financiamiento bancario que se obtenga para el desarrollo del proyecto inmobiliario; 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, de ser el caso.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido: (i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; (ii) La fecha de arranque de dicha fase del proyecto; (iii) se cuente con el Inmueble dentro del patrimonio autónomo; y, (iv) se cuente con el presupuesto económico del proyecto y de la fase correspondiente debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso 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 estos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el comercializador o por quien este determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, por escritura pública 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 o presten los constituyentes al Fideicomiso, se concluya en su totalidad dicha fase. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del proyecto y de la fase que corresponda. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio del proyecto o de la fase, según corresponda, sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir promesas de compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectuó 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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

constar de manera expresa y en forma destacada que este se desarrollará a través del Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria podrá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del proyecto deberá contar con la aprobación de la Junta del Fideicomiso o del Gerente de Proyecto si esta así lo hubiese decidido.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, la fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Gerente de Proyecto o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio de una determinada fase del proyecto, la fiduciaria no podrá utilizar los recursos entregados por los promitentes compradores de dicha fase y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto. 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.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, y de acuerdo a las instrucciones que reciba del Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en certificados de depósitos u otros instrumentos financieros emitidos por bancos triple A que escoja el Gerente de Proyecto, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los bancos que escoja el Gerente de Proyecto, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AAA para el caso de instituciones financieras del país y A para el caso de instituciones financieras del exterior.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por el Gerente de Proyecto. La obligación de obtener dichos permisos será del Gerente de Proyecto. Adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que esta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio y de la correspondiente fase del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes o con aquellos producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto, la fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - ✓ Informar al Gerente de proyecto, fiscalizador y al comercializador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato 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 estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa.
 - ✓ Transferir a los constituyentes, en función a su participación, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de Beneficiarios, 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 mismos que tendrán relación con la participación que cada Constituyente tenga en el Fideicomiso para percibir utilidades en caso de existir y según lo prescrito en el contrato. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los Constituyentes 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 de cualquier fase del proyecto, la fiduciaria:
 - ✓ Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del Inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
 - ✓ Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador y comercializador que el contrato ha dejado de tener vigencia para la respectiva fase del proyecto en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
 - ✓ Transferir a los Promitentes Compradores de bienes individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al Fideicomiso por

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 si se ha cumplido el Punto de Equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá proceder respecto a dicha fase a:
 - ✓ Contratar al constructor y 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 el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para el efecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por el Gerente de Proyecto, quien atenderá a los parámetros que hubiera establecido la Junta del Fideicomiso para tal efecto. 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 si se ha cumplido el Punto de Equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta aunque se alcance el Punto de equilibrio de la respectiva fase de 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 promitente compradores. Se aclara que la Junta del Fideicomiso podrá decidir respecto de cualquier cambio en los parámetros establecidos para el plan de negocios del proyecto y los lineamientos que deberá seguir el Gerente de Proyecto para aprobar y suscribir las mencionadas contrataciones.
 - ✓ Entregar, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto y 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 recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los constituyentes o las personas a quienes estos hubieren cedido sus derechos, estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que este organismo indique, podrá entregar al Gerente de Proyecto fondos rotativos para la ejecución del Proyecto. Se aclara que, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 e instruye la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto a Constructor, un seguro contra todo riesgo a favor del Fideicomiso sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja el Gerente de Proyecto, teniendo en consideración que la compañía aseguradora con la que se contratará el mencionado seguro, podrá ser local o internacional, debiendo tener en cualquier caso, una calificación de riesgo igual o superior a AA.
- ✓ Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva Fase del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- ✓ 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 esta 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, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien este designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- ✓ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina el gerente de proyecto, con las personas que este designe y en las condiciones que este fije.
- ✓ Previo informe del correspondiente Fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.
- ✓ Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron compras; 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, 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 publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto, el Gerente de proyecto 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.

- ✓ Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los constituyentes o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos de beneficiarios, en proporción a los aportes que cada uno haya realizado al Fideicomiso, 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. 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. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

- ✓ Transferir a la finalización de cada una de las fases del proyecto a favor de los Beneficiarios, en los porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las fases al cierre de cada ejercicio económico, 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.

- A favor del Constituyente A el cincuenta por ciento (50%) de las utilidades netas del Fideicomiso.
- A favor del Constituyente B, el cincuenta por ciento (50%) de las utilidades netas del Fideicomiso. 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, 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.

- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el periodo 2022 y 2021, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.3 Situación financiera del país

Los negocios y la economía mundial mantuvieron una interesante expectativa de recuperación para el año 2022, posterior a los efectos negativos que causó la pandemia del SARS-CoV-2, sin embargo, dado al conflicto bélico que empezó a desarrollarse en el este de Europa desde finales de febrero del 2022, varias de las economías de mundo presentaron un desaceleración progresiva, debido principalmente al impacto que este conflicto tuvo en el incremento en los precios del petróleo y de varias materias primas, ocasionando además el aumento de las tasas de interés internacionales y de los índices de inflación en los países más desarrollados.

Por su parte en el Ecuador, el complejo ambiente económico internacional y la actualidad social y política del país, que derivaron en una serie de protestas y paralizaciones que se llevaron a cabo en el pasado mes de junio del 2022, contribuyeron a la desaceleración de la economía ecuatoriana, que según los datos publicados por el Banco Central del Ecuador, crecerá en un 2,7% en el año 2022, con una inflación acumulada anual del 3,7%.

El Gobierno Ecuatoriano con el fin de administrar las situaciones antes anotadas, ha venido aplicando varias reformas para mantener un crecimiento sostenido de la economía, enfocándose principalmente en mejorar los niveles de inversión extranjera, controlar el endeudamiento externo y el déficit fiscal, a través de la mejora en la recaudación de impuestos y la firma de ciertos acuerdos con organismos multilaterales de crédito.

La Administración del Fideicomiso considera que estas situaciones no representaron impactos significativos en los estados financieros y operaciones del Fideicomiso.

1.4 Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, han sido emitidos con la autorización de fecha 31 de marzo del 2022 de la Administración de la Fiduciaria.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2022 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2022:

- NIC 16 - Se restringe de los costos de propiedades, planta y equipos, los montos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, la misma se reconocerán en los resultados del ejercicio.
- NIC 37 - Los costos de cumplimiento de un contrato comprenderán los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.
- NIIF 1 - Aplicación para las subsidiarias que adopten las normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- NIC 41 - Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.
- NIIF 3 - Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.
- NIIF 9 - Aclaración de las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.
- NIIF 16 - modificación del ejemplo ilustrativo 13 que elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento.

El Fideicomiso ha determinado que las normas, enmiendas e interpretaciones modificadas en el 2022 no tuvieron impacto en los estados financieros separados en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Divulgación de políticas contables y estimaciones contables refleja las modificaciones de la NIC 1, documento de práctica 2 y de la NIC 8 de estimaciones contables.	1 de enero del 2023
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento del impuesto diferido de activo y pasivo que surgen de una sola transacción.	1 de enero del 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2023
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero del 2024
NIC 1	Enmienda. Mejora la información que proporciona la entidad para aplicar pasivos con coberturas y revisa la clasificación de dichos pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero del 2024
NIIF 16	Enmienda. Se añade los requisitos para las operaciones de venta y arrendamiento como medición posterior.	1 de enero del 2024

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado”. Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Pasivos financieros a costo amortizado”:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados” Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a valores anticipados a su constituyente. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.

Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

(i) Cuentas por pagar relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago por concepto de avance de construcción del proyecto. dentro del giro normal del Fideicomiso, los cuales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Obligaciones financieras (corto y largo plazo): Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues han sido contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de "Gastos financieros". No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas (sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso no ha registrado el deterioro por pérdidas crediticias.

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso y del terreno que fue registrado al valor presente.

Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como, albañilería, aluminios, movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias entre otros.

2.8 Pasivos del contrato

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes). Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

Anticipos de clientes: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo y del terreno efectuado por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.11 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precio y concentración:

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

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

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

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

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras por cobrar.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2022</u>	<u>2022</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2022. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo financiero medido al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	327,549	314,154
Activo financiero medido al costo amortizado		
Otras cuentas por cobrar	2,245	10,705
Total activos financieros	<u>329,794</u>	<u>324,859</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	2,572,142	1,360,923
Cuentas por pagar	4,726	41,179
Cuentas por pagar relacionadas	123,107	5,224
Otras cuentas por pagar	-	4,991
Total pasivos financieros	<u>2,699,975</u>	<u>1,412,317</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Bolivariano C.A.	327,549	64,154
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (1)	-	250,000
	<u>327,549</u>	<u>314,154</u>

(1) Corresponde a inversión mantenida en el Banco Bolivariano C.A que generan un interés anual de 2,50%, cuyo vencimiento es en enero del 2022.

7. ANICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Anticipos a proveedores</u>		
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A. (1)	565,114	565,114
Otros	74,028	13,616
	<u>639,142</u>	<u>578,730</u>

(1) Corresponde al 31 de diciembre del 2022 y 2021 anticipos entregados a la Gerencia de Proyecto Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A. por concepto de fondos rotativos

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Terrenos</u>		
Lotización Vicriel (1)	1,220,121	1,220,121
<u>Costos Directos</u>		
Costo Financiero	432,892	185,148
Estructuras / infraestructuras	424,099	20,506
Albañilería	284,108	18,828
Instalaciones eléctricas y sanitarias	198,309	13,014
Movimiento de tierra	117,158	19,834
Carpintería	101,250	10,832
Revestimientos y tumbados	99,163	14,174
Pisos y puertas	98,299	4,600
Obras preliminares y generales	94,985	83,125
Aluminios y vidrios	63,076	4,278
Construcción	52,667	9,040
Balcones	41,190	-
Piscina	36,943	-
Cisterna	35,017	-
Cerramientos	25,323	-
Otros	112,464	16,080
	<u>3,437,064</u>	<u>1,619,580</u>

(1) Terreno, corresponde a un inmueble correspondiente al Lote 3 de la Manzana L, Lotización Vicrieel, Parroquia Satélite, cantón Daule, provincia Guayas.

9. ACTIVOS Y PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Activos del contrato</u>		
Costos incurridos para cumplir el contrato (1)	<u>261,971</u>	<u>97,160</u>
<u>Pasivo del contrato</u>		
Anticipos de clientes corriente (1)	6,500	301,741
Anticipos de clientes no corriente (1)	<u>1,184,956</u>	-
	<u>1,191,456</u>	<u>301,741</u>

(1) Corresponde a las comisiones pagadas al promotor por la gestión de venta de los inmuebles.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Corresponde principalmente a valores recibidos por los pagos de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores	<u>4,727</u>	<u>41,179</u>

Corresponde principalmente US\$2.016 a Porduger S.A (2021:US\$7.991 a Costapromotora S.A.) relacionado con la adquisición de bienes y contratación de servicios para la ejecución del proyecto inmobiliarios y giro del negocio del Fideicomiso

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Composición:

a) Saldos

	<u>Transacción</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.	Comercial	<u>97,802</u>	<u>97,802</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.	Comercial	<u>123,107</u>	<u>5,224</u>

b) Transacciones:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos y costos		
<u>Costos</u>		
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.	<u>1.420.615</u>	<u>301.931</u>
<u>Gastos</u>		
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.	<u>95.264</u>	<u>58.139</u>

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Bolivariano C.A. (1)	2,562,500	1,350,000
Intereses por pagar	<u>9,642</u>	<u>10,923</u>
	<u>2,572,142</u>	<u>1,360,923</u>
(-) Porción corriente	<u>(905,475)</u>	<u>(798,423)</u>
	<u>1,666,667</u>	<u>562,500</u>

(1) Ver composición:

	Interés anual		<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
Banco Bolivariano C.A.(2)	9.63%	9.63%	562,500	1,350,000
Banco Bolivariano C.A.(3)	9.63%	-	1,000,000	-
Banco Bolivariano C.A.(4)	10.57%	-	1,000,000	-
Intereses por pagar			<u>9,642</u>	<u>10,923</u>
			<u>2,572,142</u>	<u>1,360,923</u>

- (2) Corresponde a préstamos otorgados por el Banco Bolivariano C.A. con vencimiento en mayo del 2023.
- (3) Corresponde a préstamos otorgados por el Banco Bolivariano C.A. con vencimiento en agosto del 2024.
- (4) Corresponde a préstamos otorgados por el Banco Bolivariano C.A. con vencimiento en febrero del 2025.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que 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. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, 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 Fideicomiso mercantil.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 o 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.

(c) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2021</u>	<u>2022</u>
Impuesto a la renta diferido	32,388	34,862
Cargo a los resultados integrales del año	<u>32,388</u>	<u>34,862</u>

Impuesto a la Renta Diferido

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pérdidas Tributarias sujetas a amortización	86,626	54,238
A liquidar después de 12 meses	<u>86,626</u>	<u>54,238</u>

El movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2021	19,376	19,376
Crédito a resultados por impuestos diferidos	34,862	34,862
Al 31 de diciembre del 2021	<u>54,238</u>	<u>54,238</u>
Crédito a resultados por impuestos diferidos	32,388	32,388
Al 31 de diciembre del 2022	<u>86,626</u>	<u>86,626</u>

(d) Otros asuntos

“Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19 (LODESF)”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publica el referido cuerpo normativo que contiene reformas.

Adicionalmente en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 del 30 de diciembre de 2021, se promulga, vía Decreto Ejecutivo N°304, el “Reglamento para la

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Aplicación de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal (RLODESF)”

Entre las principales reformas introducidas podemos mencionar las siguientes:

- i) **Contribución Temporal Patrimonial años 2022 y 2023:** Se aplica una tarifa entre el 0% y el 2% para personas naturales al 1 de enero de 2021, con patrimonio individual igual o mayor a US\$1.000.000; o, cuando exista sociedad conyugal, un patrimonio igual o mayor a US\$2.000.000. Para sociedades, aplica una tarifa del 0,8% sobre el exceso del patrimonio neto igual o mayor a US\$5.000.000, al 31 de diciembre de 2020.
- ii) **Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior,** se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre de 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%.
- iii) **Reformas en materia de Impuesto a la Renta:**
 - En personas naturales: derecho una rebaja del Impuesto al Renta causado, calculada en función de sus gastos personales. Esta rebaja tiene en un límite del 10% si excede y del 20% cuando la renta bruta anual no excede el valor de 2,13 fracciones básicas desgravadas (US\$ 24.090,30 para el ejercicio 2022). Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales y las deducciones de personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000.
 - Se modifican las condiciones y plazos para acceder a la exención de ingresos por rendimientos generados por depósitos e inversiones de renta fija y se amplía esta exención a los rendimientos que se obtenga de fondos de inversión.
 - Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas (monto transferido inferior al 25% del capital suscrito). El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
 - Se permite la deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.
 - Se elimina la deducción del 150% por incremento neto de empleo y remuneraciones de adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
 - Se incrementa a 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
 - Se permite la deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato, al igual que para gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se permite la deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental.
 - Se elimina la norma que establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con relacionadas.
 - Se elimina la norma que disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta y se elimina el registro de impuestos diferidos por este concepto.
- iv) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)
- Se modifica la exención en la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que el inmueble sea un terreno o uno destinado a vivienda y se incluye los bienes accesorios.
 - También las realizadas por personas naturales y sociedades en la primera transferencia de dominio del respectivo inmueble, hasta 5 años después de la promulgación de la Ley
 - Se eliminan las exoneraciones de pago de impuesto a la renta de 5 y 10 años para i) Inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1); ii) Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2); iii) Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3); iv) Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4); v) Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6), vi) Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7); vii) Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21); viii) Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana(Art.9n.-22); y, ix) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.
 - Se elimina el incentivo por reinversión de utilidades.
 - Se establece la reducción de tres puntos porcentuales (3%) de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, aplicable hasta por 15 años.
 - Se establece la reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.
 - Se establece una tarifa única del 10% como Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones provenientes de sociedades domiciliadas en Ecuador.
- v) Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, donde se eliminaron incentivos para la atracción de inversiones privadas, relacionadas con la exoneración del impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

vi) Otras reformas:

- El 29 de diciembre del 2021 el Servicio de Rentas Internas Resolución emite la resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000060, con el fin de establecer las normas para la aplicación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

El régimen impositivo simplificado (RISE) y el régimen impositivo para microempresas fueron derogados, tras la creación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

Los sujetos pasivos a quien aplica son: personas naturales y jurídicas, los mismos que están categorizadas así: i) emprendedores, aquellos que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$300.000; y, ii) negocios populares, aquellas personas naturales que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$20.000.

No están sujetas a este régimen algunas actividades referidas en la mencionada resolución.

Se les aplicará la retención en la fuente del 1%, por concepto de bienes y servicios de las actividades económicas sujetas a este régimen.

- Devolución de IVA a Exportadores: Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva.
- El 22 de diciembre de 2022, mediante Decreto Ejecutivo No. 298, se dispuso la reducción progresiva del ISD en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.
- Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes:
 - i) Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades;
 - ii) Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

vii) Fiscalidad Internacional

Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por el Ecuador.

Cambios a la legislación año 2022:

Mediante Decreto Ejecutivo N.- 586 emitido por la Presidencia de la República el 31 de octubre del 2022 y publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 186 el 10

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

de noviembre del 2022, se emite las siguientes reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico.

Entre las principales reformas podemos mencionar las siguientes:

- Regulaciones para empresas fantasmas y transacciones inexistentes.
- Las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio o jubilación patronal deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Se elimina la posibilidad de solicitar la depreciación acelerada de activos, en caso de: obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado, otras razones debidamente justificadas.
- No serán deducibles las pérdidas generadas por la transferencia ocasional de inmuebles.
- Tampoco será deducible para las personas naturales y/o entidades no financieras la pérdida o descuento generado en la venta de activos financieros correspondiente a créditos comerciales o cartera que se negocien fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas.
- Se impone nuevamente límites de deducibilidad de los gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría pagados a partes relacionadas. A partir del ejercicio fiscal 2023 el límite será del 5% de los Ingresos Gravados del ejercicio fiscal en curso.
- Impuestos Diferidos: A partir del ejercicio fiscal 2023 se podrá: i) reconocer un impuesto diferido por el exceso en los límites de deducción de los deterioros de cartera (provisión de cuentas incobrables) en entidades no financieras; y, ii) reconocer un impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipos y los límites fiscales fijados para la depreciación.
- Para los documentos que soporten operaciones por las cuales la norma tributaria permita la amortización o depreciación, el plazo de conservación de los documentos se contará a partir del periodo fiscal en el cual finalizó el uso de la deducibilidad del gasto. El plazo de conservación será de 7(siete) años.
- La tarifa de impuesto a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas se aplicará, la reducción de los 3 puntos porcentuales (%) del I.R. Las sociedades que se acojan a esta reducción y no les sea posible mantener un centro de costos, aplicarán el siguiente procedimiento: i) calcular el porcentaje atribuible a la nueva inversión sobre el total de activos no corrientes, ii) calcular el monto de la base imponible equivalente a la nueva inversión, iii) determinar el Impuesto a la Renta atribuible a la nueva inversión, iv) determinar el Impuesto a la Renta no atribuible a la nueva inversión, v) Determinar el Impuesto a la Renta total.
- La tarifa de impuestos a la renta para la suscripción de contratos de inversión se aplicará, la reducción de los 5 puntos porcentuales (%) del I.R. La reducción de todos los beneficios tributarios acumulados durante el periodo de la inversión, no excederá en ningún caso el monto de la inversión o el plazo del beneficio estipulado en el contrato de inversión y/o su adeuda, lo que suceda primero.
- En las transferencias a crédito con plazo superior a un mes, efectuadas por micro, pequeñas y medianas empresas, el plazo para el pago del IVA será de hasta 3 meses desde la fecha de emisión de la factura.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Devolución del IVA a exportadores de servicios: Se entiende cumplido este requisito, aun cuando los ingresos percibidos por los exportadores de servicios provengan de cuentas de bancos locales, en la medida en que dichos pagos se realicen por cuenta del no residente".
- En cuanto a los Impuesto a los Consumos Especiales se eliminan ciertos párrafos relacionados a las cervezas y se añaden ciertos conceptos para perfumes y aguas de tocador.
- Para el caso de empresas del sector petrolero en cuanto a los costos y gastos de operación de producción, mismos que corresponde al contribuyente asociar a los ingresos.
- En cuanto al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios, sobre la emisión de las Liquidación de Compras de bienes y prestación de servicios a personas naturales no obligadas a llevar contabilidad que no se encuentren inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) o mantengan su RUC en estado Suspendido.
Las liquidaciones de compra emitidas a contribuyentes con RUC en estado ACTIVO, no servirán para sustentar crédito tributario de IVA, ni costos y/o gastos deducibles para efectos de impuesto a la renta.

En el Segundo Suplemento N° 216 del Registro Oficial del 23 de diciembre de 2022, se publica la CIRCULAR NRO. NAC-DGECCGC22-00000009 por parte del Servicio de Rentas Internas, sobre la prelación de créditos tributarios aplicable al Impuesto a la Renta.

Por su parte en el Segundo Suplemento N° 219 del Registro Oficial del 29 de diciembre del 2022, se publicaron varias resoluciones por parte del Servicio de Rentas Internas, las que incorporan principalmente lo siguiente:

- Resolución NAC-DGERCGC22-00000056 en la que adapta la normativa relacionada a la aplicación automática de convenios para evitar la doble imposición por la eliminación del cuarto inciso del artículo 48 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- Resolución NAC-DGERCGC22-00000058, la cual actualiza para el año 2023, los rangos de las tablas establecidas para liquidar el impuesto a la renta de personas naturales, sucesiones indivisas y sobre herencias, legados, donaciones, hallazgos y todo tipo de acto o contrato por el cual se adquiera el dominio, a título gratuito, de bienes y derechos.
- Resoluciones NAC-DGERCGC22-00000060 y 061, establecen el cupo anual de exención del Impuesto a los Consumos Especiales, aplicable para el período fiscal 2023, para bebidas alcohólicas, incluida la cerveza; y, se establece los precios referenciales para el cálculo de la base imponible del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de perfumes y aguas de tocador, comercializados a través de venta directa, para el período fiscal 2023.
- NAC-DGERCGC22-00000062, resuelve ajustar el valor de precio de venta del fabricante y ex aduana para la aplicación de la tarifa Ad Valorem del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) en bebidas alcohólicas, incluida la cerveza, aplicable para el período fiscal 2023.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Decretos ejecutivos año 2023

Mediante Decretos Ejecutivos No. 643, 644 y 645 del 10 de enero del 2023, se dispone lo siguiente:

- Reducción progresiva de la tasa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), conforme a los siguientes parámetros: a partir del 01 de febrero del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.75%.; a partir del 01 de julio del 2023, la tarifa se reducirá en 0.25%, es decir hasta el 3.50%; y, a partir del 31 de diciembre del 2023, la tarifa se reducirá en 1.50%, es decir hasta el 2%.
- Reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 8% en los servicios definidos como actividades turísticas en fechas específicas.
- Reducción de las tarifas del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes: i) US\$1.220.121 por el terreno y ii) US\$1.000 en efectivo.

15. CONTRATOS

Contrato de Comercialización

El 21 de agosto del 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato con Comercializadora Costapromotora S.A., para que realice las gestiones de comercialización de las unidades inmobiliarias que compongan el proyecto.

El Fideicomiso pagará al Comercializador un honorario equivalente al 5% más el impuesto al valor agregado IVA, calculado sobre el precio de venta de las unidades habitacionales que componen el proyecto,

El contrato tiene un plazo de duración hasta que se termine de comercializar y vender todas las unidades inmobiliarias que forman parte del proyecto.

Las partes de mutuo acuerdo podrán dar por terminado el contrato en la forma y términos que se convenga.

Contrato de Gerencia de proyecto

El 24 de Septiembre del 2020 el Fideicomiso suscribió contrato con Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A. por la gerencia del proyecto, el contrato se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LA PROVENZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresado en dólares estadounidenses)

Por la gerencia técnica, administrativa y financiera del proyecto: i) Un honorario equivalente al 3% calculado sobre el precio de todas y cada una de las unidades inmobiliarias que resultaren del proyecto.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.