

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

ABREVIATURAS USADAS:

Fideicomiso	Fideicomiso Inmobiliario Le Parc
Fiduciaria	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
US\$.	Dólares estadounidenses
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
SRI	Servicio de Rentas Internas



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES

Quito, 24 de abril del 2023

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC, al 31 de diciembre del 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Somos independientes del FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría, de acuerdo a nuestro juicio profesional, fue aquel asunto de mayor importancia identificado en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. 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. Hemos determinado los asuntos descritos abajo como los asuntos significativos de auditoría a ser reportados en nuestro informe:



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
(Continuación)

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p>1. <u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso</u></p> <p>El cumplimiento del objeto del Fideicomiso y el cumplimiento de las instrucciones es considerado por nosotros un asunto relevante, debido a que estos determinan las actividades del Fideicomiso, sus registros contables y su continuidad como una entidad en marcha.</p> <p>El objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso se describen en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos.</p> <p>2. <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 por sus constituyentes. En dicho inmueble se acumulan los costos que se incurren en 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 se 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> <p>i. -Leímos y entendimos el objeto e instrucciones fiduciarias para su cumplimiento, de acuerdo a lo establecido con el contrato del Fideicomiso. Realizamos los siguientes procedimientos:</p> <p>-Seleccionamos una muestra de las transacciones contables del Fideicomiso para verificar el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.</p> <p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <p>ii. 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.</p>

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 los 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, 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.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

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

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

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones significativas debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre distorsiones significativas cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas significativas si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debidas 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 una distorsión significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

Hemos comunicado a la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa 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 requisitos legales y regulatorios

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 Le Parc, se emiten por separado.

Dr. Luis Paredes
Socio

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.
No. De registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: 327
RUC Firma de Auditoría: 1791300165001

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,104,254	490,304
Otras cuentas por cobrar	7	4,352,783	1,664,041
Activo por impuesto corrientes		229	-
Total activos corrientes		<u>5,457,266</u>	<u>2,154,345</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Inventario en construcción	8	16,068,074	7,198,653
Activos de contratos	9	671,012	410,003
Activos por impuestos diferidos	14	128,091	75,644
Total activos no corrientes		<u>16,867,177</u>	<u>7,684,300</u>
Total de activos		<u><u>22,324,443</u></u>	<u><u>9,838,645</u></u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	10	2,004,764	2,031,556
Proveedores por pagar	11	2,142,919	392,514
Total pasivos corrientes		<u>4,147,683</u>	<u>2,424,070</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	10	8,029,089	-
Pasivos de contratos	12	5,144,454	2,251,481
Total pasivos no corrientes		<u>13,173,543</u>	<u>2,251,481</u>
Total de pasivos		<u>17,321,226</u>	<u>4,675,551</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>5,003,217</u>	<u>5,163,094</u>
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>22,324,443</u></u>	<u><u>9,838,645</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTAS</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos		8,707	-
Gasto de venta	13	(50,390)	(198,545)
Gastos administrativos	13	(180,620)	(72,370)
Pérdida operacional		<u>(222,303)</u>	<u>(270,915)</u>
Gastos financieros	13	(681)	(31,659)
Otros ingresos		<u>10,660</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(212,324)	(302,574)
Impuesto a la renta diferido	14	<u>52,447</u>	<u>75,644</u>
Resultado del año		<u><u>(159,877)</u></u>	<u><u>(226,930)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Aportes de Constituyentes - efectivo	674,000	-	674,000
Aportes de Constituyentes - terreno	4,716,024	-	4,716,024
Resultado del año	-	(226,930)	(226,930)
Saldo al 31 de diciembre del 2021	5,390,024	(226,930)	5,163,094
Resultado del año	-	(159,877)	(159,877)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	5,390,024	(386,807)	5,003,217

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores	(10,298,161)	(9,151,201)
Efectivo recibido de clientes	2,901,680	2,251,481
Otras entradas de efectivo	10,431	-
	<u>(7,386,050)</u>	<u>(6,899,720)</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de Inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de financiamiento:		
Aporte de constituyentes terreno	-	4,716,024
Aporte de constituyentes efectivo	-	674,000
(Pago) préstamo	(2,000,000)	-
Préstamo bancario	10,000,000	2,000,000
	<u>8,000,000</u>	<u>7,390,024</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>8,000,000</u>	<u>7,390,024</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	613,950	490,304
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	490,304	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>1,104,254</u></u>	<u><u>490,304</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación del resultado neto del período con los flujos de efectivo provisto por (utilizado en) actividades de operación		
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Pérdida operacional	(212,324)	(302,574)
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Interés préstamo	29,089	31,556
Variación en activos:		
(Incremento) Disminución otras cuentas por cobrar	(2,688,742)	(1,664,041)
(Incremento) Disminución inventario de construcción	(8,896,213)	(7,198,653)
(Incremento) Disminución otros activos	(261,238)	(410,003)
Variación en pasivos:		
Incremento (Disminución) proveedores	1,750,405	392,514
Incremento (Disminución) anticipo clientes	2,892,973	2,251,481
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>(7,386,050)</u>	<u>(6,899,720)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Samantha Victoria Solano Cárdenas
Apoderada Especial

Verónica Gallardo
Contadora

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)**

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto

El Fideicomiso inmobiliario Le Parc fue constituido el 7 de mayo del 2021 por sus constituyentes: Hotel Le Parc S.A., Inmobiliaria Inmosolazur Cía. Ltda., Enrique Patricio Sommerfeld Lalama, María Gabriela Sommerfeld Rosero y Rentas e Inmobiliarias S.A. Commonplace, (en adelante “los Constituyentes”) y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles (en adelante “la Administración” o “la Fiduciaria”). Su domicilio se encuentra en la ciudad de Quito, Avenida. 12 de octubre y Cordero, Edificio World Trade Center.

El objeto del fideicomiso es el desarrollar el proyecto inmobiliario Hotel, Residencial y Centro Corporativo By Le Parc que consiste en la construcción de dos torres de dieciocho pisos cada una con sus respectivos subsuelos (siete) para estacionamientos. Esto una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores, en cumplimiento de las promesas de compraventa. El área total por construir será aproximadamente de veinticinco mil metros cuadrados de los cuales doce mil serán comercializables. Los beneficiarios del Fideicomiso son los constituyentes en proporción a los aportes realizados por cada uno, de acuerdo a lo establecido por el Fideicomiso o aquel o aquellos a quienes los Constituyentes y futuros beneficiarios llegaren a ceder sus derechos fiduciarios

El 5 de noviembre del 2021, la Junta del Fideicomiso certificó el cumplimiento de las condiciones legales, técnicas y financieras alcanzando el punto de equilibrio Técnico, Legal y Financiero del proyecto.

En el año 2021, el Fideicomiso ha suscrito 58 promesas de compraventa que corresponde a 45 departamentos, 3 duplex y 1 oficina.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso ha suscrito 92 promesa de compraventa que corresponden a 72 departamentos, 7 duplex, 3 oficinas

1.2 Inscripción en el Mercado de Valores

El Fideicomiso Inmobiliario Le Parc se inscribió en el Registro de Mercado de Valores con el No.2023.Q.13.003624.el 11 de enero del 2023. Este registro se realizó de acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011 y la Resolución SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008880 del 19 de diciembre del 2022 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS).

1.3 Proyecto

El Proyecto Inmobiliario Hotel, Residencial y Centro Corporativo By Le Parc tiene las siguientes características:

- Proyecto general: Hotel, oficinas y departamentos
- Una Torre a construirse en la Avenida Moscú: 18 pisos.
- Una Torre a construirse en la Avenida República del Salvador: 18 pisos.
- Tipo: Suites, Lofts y Departamentos de 2 habitaciones.
- Ascensores: 7 ascensores
- Departamentos de vivienda: 108 departamentos.
- Oficinas: 17 oficinas.
- Habitaciones de hotel: 30 habitaciones.
- Bodegas: 113 bodegas.

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- Parques: 215 parqueaderos.
- Fecha de entrega: Julio 2023.
- Ubicación: Quito- República del Salvador y Moscú.

1.4 Aspectos generales de la Escritura de Constitución del Fideicomiso

La escritura de constitución del Fideicomiso contiene lo siguiente:

a) Comparecientes

-Hotel Le Parc S.A.	Constituyente/ Beneficiario
-Inmobiliaria Inmosolazur Cía. Ltda.	Constituyente / Beneficiario
-Enrique Patricio Sommerfeld Lalama	Constituyente / Beneficiario
-María Gabriela Sommerfeld Rosero	Constituyente / Beneficiario
-Rentas e Inmobiliarias S.A. Commonplace	Constituyente / Beneficiario
-Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos	
-Mercantiles	Administradora / Fiduciaria

b) Aportes y transferencias de dominio a título de fideicomiso (Ver Nota 16)

- i. Los Constituyentes Hotel Le Parc S.A. e Inmobiliaria Inmosolazur Cía. Ltda., transfieren la totalidad de derechos y acciones fincados sobre el inmueble, de acuerdo a lo siguiente:
 - La compañía Hotel Le Parc S.A. transfiere los derechos y acciones que tiene sobre el inmueble, equivalentes al 37.04 % del total.
 - La compañía Inmobiliaria Inmosolazur Cía. Ltda. transfiere los derechos y acciones que tiene sobre el inmueble, equivalentes 62.96% del total.

El inmueble es el resultado de la unificación de un terreno ubicado en la avenida República de El Salvador número 481 y otro contiguo ubicado en la calle Moscú, parroquia Benalcázar.

- ii. El Constituyente Hotel Le Parc S.A. transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$1,000. Adicional a este aporte el constituyente en el mes de julio y septiembre 2021 aporta una suma de US\$ 100,000 y US\$ 400,000 respectivamente.
- iii. El Constituyente Enrique Patricio Sommerfeld Lalama transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$1,000.
- iv. El Constituyente María Gabriela Sommerfeld Rosero transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$1,000. Adicional a este aporte el constituyente en el mes de junio y julio aporta una suma de US\$ 50,000 y US\$ 120,000 respectivamente.
- v. El Constituyente Rentas e Inmobiliarias S.A. Commonplace transfiere en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable la suma de US\$1,000.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

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

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y el inmueble que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto, Fiscalizador y el Comercializador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto, Fiscalización y Comercialización, previo a haber sido designados por la Junta del Fideicomiso y en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. Los honorarios del Gerente de Proyecto, Fiscalizador y del Comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores. Por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio, será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios de pago del Gerente de Proyectos, Fiscalizador, del Comercializador.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo; y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto que evidencie la viabilidad del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá proceder, en nombre y representación del Fideicomiso, a celebrar con el constituyente que corresponda, las cesiones de la calidad de promitente vendedor de las promesas de compraventa celebradas con anterioridad a la celebración del presente Fideicomiso, previa aprobación de la junta y previa entrega al fideicomiso de los recursos que hubiesen sido recibidos de los promitentes compradores, por el constituyente que corresponda en virtud de los referidos contratos. A las referidas cesiones deberá comparecer también el promitente comprador que corresponda.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado las especificaciones del proyecto, que se cuente con el inmueble dentro del patrimonio autónomo; y una vez que se cuente con el presupuesto económico del proyecto que evidencie la viabilidad del proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en el proyecto, así como proceder a celebrar con los promitentes compradores designados por el Comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa, sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los Constituyentes y más los demás créditos que obtenga el Fideicomiso, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio, 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 comprado. Al respecto, se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe con relación al proyecto, deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que, en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

destacada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Será responsabilidad solidaria del Comercializador, Gerente de Proyecto, Constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que éstos llegaren a efectuar con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. Sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria deberá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara 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 hubiera decidido. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución del proyecto.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. La Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización y designación de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al Comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Siempre y cuando la legislación no lo impida, invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los Constituyentes a través del Gerente de Proyecto, sin perjuicio de lo cual, será responsabilidad de la Fiduciaria dar seguimiento a la conclusión de los trámites de obtención de dichos permisos, así como, requerir y archivar toda la documentación de respaldo. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores. La instrucción aquí prevista incluye la de realizar cualquier trámite de aprobación de planos, construcción, unificación, fusión, partición, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etc. relacionado con el inmueble o el proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta de Fideicomiso.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá:
 - ❖ Informar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - ❖ Transferir a los promitentes compradores de bienes del proyecto, el dinero transferido por éstos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
 - ❖ Transferir a los beneficiarios el dinero aportado a prorrata de sus derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta de los beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.
 - ❖ Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá:
 - ❖ Contratar al constructor y a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
 - ❖ Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y del 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 directos del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 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 los fondos rotativos para la ejecución del proyecto.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

- ❖ Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente del Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto en las condiciones y con el Fideicomiso de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- ❖ Verificar, a través del Fiscalizador y el Gerente de Proyectos, que los fondos entregados por el Fideicomiso a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- ❖ Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, esté siendo cumplido. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- ❖ Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el fideicomiso o la fiduciaria.
- ❖ En caso de incumplimiento de los promitentes compradores 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 la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- ❖ Previo, informe del Fiscalizador, suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- ❖ Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar; y, a través del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa y se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez, que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción 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 del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta, podrán instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- ❖ Transferir a favor de los Constituyentes, o de las personas a quienes éstos hubieren cedido sus derechos de beneficiarios, cualquier remanente que existiere en el fideicomiso, hasta el monto de los aportes realizados por los mismos, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.

- ❖ Transferir en partes iguales a favor de los constituyentes promotores o de las personas a quienes estos hubieran cedido sus derechos de beneficiarios, la utilidad que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto; (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y, (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas en los numerales 7.10.10 y 7.10.11 de esta misma cláusula, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes de del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso o el Comercializador si así lo ha decidido la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al desarrollo del proyecto, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que el Fideicomiso podrá contratar préstamos o créditos para la certificación del punto de equilibrio, si así lo decide la Junta.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso Mercantil irrevocable según los defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

1.6 Cumplimiento instrucciones fiduciarias

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

1.7 Derechos y obligaciones del Constituyente y de los Beneficiarios

Los Constituyentes / Beneficiarios deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

Derechos

- Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la Fiduciaria y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función.
- A participar con cuatro miembros principales y sus correspondientes suplentes, en la Junta Del Fideicomiso, cada uno nombrado por cada Constituyente o por la persona o personas a quienes éstos hubieren cedido sus Derechos Fiduciarios.
- Recibir de la Fiduciaria la rendición de cuentas del Fideicomiso con periodicidad anual.
- Conocer mensualmente los estados financieros del Fideicomiso y demás informes del proyecto.
- Los demás derechos establecidos en la ley y en el presente Fideicomiso.

Obligaciones

- Proteger al Fideicomiso y a la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración Fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo.
- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.
- Velar porque el proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del punto de equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del punto de equilibrio.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los Constituyentes deberán entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Los demás establecidos en la ley y en el presente contrato.

Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del proyecto, para el pago de tributos que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del fideicomiso, les corresponderá la obligación de proveer al fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines.

1.8 Punto de Equilibrio

Son aquellas condiciones previstas para mitigar los riesgos que conlleva un proyecto, mismo que se determinan a continuación:

- a) Equilibrio técnico: Se entenderá cumplido el equilibrio técnico, si se cuenta con los siguientes documentos aprobados por la Junta del Fideicomiso:
 - El presupuesto, cronograma y flujo de caja; entrega al Fideicomiso de los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, etcétera necesario para iniciar el proyecto. Lo anterior debe incluir los respectivos estudios de factibilidad, los cuales al menos deberán abarcar estudio de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socio económica del proyecto previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
 - Se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador.
 - El Constructor designado por la Junta del Fideicomiso para la construcción de la respectiva fase del proyecto haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto, previamente revisada y aprobada por el Fiscalizador.
- b) Equilibrio legal: Se entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso, mediante la correspondiente inscripción de tal transferencia en el registro de la propiedad correspondiente; y que sobre dicho inmueble no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre el inmueble.
- c) Equilibrio financiero: Se entenderá que existe equilibrio financiero si se cuenta con una estructura financiera adecuada para cubrir las obligaciones del Fideicomiso, que permita cubrir costos directos e indirectos del proyecto. El equilibrio financiero estará dado por los recursos o compromisos formales con los que pueda contar el proyecto, provenientes de:
 - Aportes de los constituyentes;
 - Obligaciones a favor del Fideicomiso por concepto de promesas de compraventa.
 - Líneas de crédito a favor del Fideicomiso por parte de Instituciones Financieras.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Valores financiados por proveedores de bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto.

El 5 de noviembre del 2021, la Junta del Fideicomiso certificó el cumplimiento de las condiciones legales, técnicas y financieras alcanzando el punto de equilibrio del proyecto.

1.9 Junta del Fideicomiso

La Junta del Fideicomiso es el máximo órgano rector, de decisión y gobierno del Fideicomiso, la cual tendrá las siguientes facultades principales: (1) establecimientos de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del Fideicomiso; (2) vigilancia de que los fines del Fideicomiso se cumplan; (3) asesoramiento a la Fiduciaria en los temas que ésta ponga en su consideración; (4) análisis, debate y decisión sobre los problemas que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario.

1.10 Duración del contrato del Fideicomiso

El contrato del Fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos por los Constituyentes, sin que este plazo pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley.

1.11 Situación económica del país

El año 2022, tras las implicaciones recesivas del Covid-19 a nivel global, Ecuador asumió nuevos retos y oportunidades, presentando un año de reactivación económica para sentar las bases de la recuperación y crecimiento. La economía en el país creció 3,8% durante el primer trimestre de 2022 en comparación con el mismo periodo de 2021, reflejando una recuperación de las actividades económicas y productivas en el Ecuador.

En términos interanuales, el incremento de 3,8% fue impulsado por la variación positiva de los componentes del Producto Interno Bruto (PIB) como: Gasto de Consumo Final de los Hogares de 6,7%; el Gasto de Consumo Final del Gobierno de 6,5%; y la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) de 4,0%.

El comportamiento del consumo de los hogares en el primer trimestre de 2022 respondió al incremento de remesas, importaciones y créditos de consumo. Este trimestre alcanzó un nivel superior con respecto a los años anteriores, superando niveles prepandemia. Cabe destacar que la recuperación sostenida del consumo de los hogares ha sido un elemento fundamental en el desempeño de la economía, ya que representa más del 60% del PIB.

Finalmente, es importante señalar que los resultados del primer trimestre de 2022 consideran los efectos del conflicto geopolítico entre Rusia y Ucrania, reflejando la reducción en exportaciones no petroleras. La exportación de Ecuador se han vieron disminuidas por el conflicto, pues entre Rusia y Ucrania compraban el 4,5% de las exportaciones ecuatorianas hasta febrero de 2022, cuando estalló el conflicto.

En junio 2022, en el país sufrió una paralización en su economía resultado del paro nacional el mismo que supero el tiempo de duración de las manifestaciones de octubre 2019. Los resultados de las Cuentas Nacionales presentadas por el Banco Central del Ecuador (BCE) mostraron que la economía ecuatoriana se desaceleró al crecer 1,7% en el segundo trimestre de 2022 respecto al mismo periodo de 2021, y 0,1% con relación al trimestre anterior. Como consecuencia de los eventos ocurridos en el mes de junio y otros factores que inciden en el crecimiento económico, el Banco Central del Ecuador actualizó a la baja su previsión de crecimiento para el año 2022 a 2,7%, lo que representa una reducción de 0,1% respecto a la previsión anterior de 2,8%.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

En total las exportaciones de Ecuador en 2022 son mejores que las del 2021, pues en comparación a igual periodo de ese año equivalente a un crecimiento del 22 %.

En el año 2022, se dio un récord en recaudación de impuesto, hasta finales del año, la recaudación supero los USD\$. 17.100 millones, 22% más que en 2021 y 11% más de lo presupuestado. De todo eso, más de USD\$. 2.000 millones retornan a manos de municipios, empresas y personas para seguir creciendo la economía familiar y productiva. Además, se redujo el ISD del 5% al 4%.

Para el año 2023, según el Banco Central del Ecuador (BCE), la economía ecuatoriana crecerá 3,1% cifra que supera ligeramente al 2022. Este crecimiento estará apalancado por el buen desempeño del sector externo y el aumento del consumo de los hogares, impulsado, en parte, por la entrada de más remesas del exterior. Se estima que continuará la tendencia creciente en las exportaciones de los principales productos no petroleros, aunque no al mismo ritmo que se vio en 2022.

A pesar de que la inflación creciente en los países del primer mundo (donde viven los inmigrantes ecuatorianos que envían las remesas) ha desacelerado la llegada de este dinero, las remesas serán un factor importante para la liquidez de los hogares ecuatorianos e impulsarán el consumo.

La evolución del precio del petróleo es un factor clave en el desempeño de las cuentas fiscales que incidirá en el proceso hacia el equilibrio fiscal en 2023. Los ingresos petroleros representan el 30% de los ingresos estatales. El Gobierno Central estimó el Presupuesto General del Estado con un precio del petróleo de USD\$. 65 por barril.

El 14 de diciembre 2022, Ecuador y el FMI culminaron con éxito un acuerdo de crédito por USD\$. 6.500 millones firmado en septiembre de 2020. Según el FMI, el país está interesado en aplicar a lo que se conoce como programa de Resiliencia y Sostenibilidad o RST (por sus siglas en inglés), bajo el cual podría acceder a una línea de crédito de hasta USD\$. 1.300 millones.

Estos hechos han sido administrados adecuadamente de tal manera que no afectaron a sus operaciones y tampoco se presentaron impactos negativos en sus resultados financieros.

1.12 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, han sido aprobados por la Junta del Fideicomiso el 3 de febrero del 2023.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 de los estados financieros

Los presentes estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Al 31 de diciembre de 2022, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía 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 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21.	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.	1 de enero 2022
NIIF 9	Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.	1 de enero 2022
NIIF 1	Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.	1 de enero 2022

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información.	1 de enero 2023
NIIF 17	Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación.	1 de enero 2023
NIC 8	Esta enmienda aclara cómo distinguir cambios en políticas contables de cambios en estimaciones contables. La distinción es importante para definir el tratamiento contable, ya que los cambios en estimaciones contables se reconocen de forma prospectiva a transacciones y eventos futuros, mientras que los cambios en políticas contables se aplican, por lo general, de forma retroactiva a transacciones y eventos pasados, así como al período actual.	1 de enero 2023
NIC 12	Esta enmienda establece que se debe reconocer los impuestos diferidos surgidos de una única transacción que, en su reconocimiento inicial, da lugar a diferencias temporales imponibles y deducibles del mismo valor. Esto se aplicará generalmente a transacciones tales como arrendamientos (para arrendatarios) y obligaciones de desmantelamiento o remediación, en las que se requerirá el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos	1 de enero 2023
NIC 1 y la Declaración de Práctica N.º 2	Originalmente la NIC 1 establecía que se deben divulgar las políticas contables "significativas", con esta modificación se precisa que la divulgación se debe efectuar por las políticas contables "materiales". En este sentido, esta modificación incorpora la definición de lo que es "información sobre políticas contables materiales" y explica cómo identificar este tipo de información. Asimismo, aclara que no se necesita divulgar información sobre políticas contables inmateriales y si fuera divulgada, no debe causar que quede confusa la información contable importante. De forma consistente, también se modificó la Declaración de Práctica 2, 'Efectuando juicios sobre materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las divulgaciones de políticas contables.	1 de enero 2023

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1: Pasivos no corrientes con coberturas	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo, las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al periodo sobre el que se informa.	1 de enero 2024
NIIF 16: Transacciones de venta con arrendamiento posterior	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	1 de enero 2024

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

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.

2.3. Traducción de moneda extranjera

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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando se producen, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

Durante el 2022 no han existido transacciones en monedas distintas al dólar estadounidense.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y por depositar, depósitos en instituciones bancarias e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

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 “pasivos financieros 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

- (a) Reconocimiento: El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.
- (b) 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 registra los mismos como se describe a continuación:

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Medición posterior:

▪ **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:

- ❖ 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.

▪ **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:

- ❖ 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.

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.

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.

2.6. Inventarios en construcción

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor presente mediante aporte del constituyente. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como los impuestos, tasas, aprobación de diseños, uso de suelo, entre otros.

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, 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

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria del 31 de diciembre del 2019, a partir del año 2020 se elimina el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto Renta. El anticipo del impuesto a la renta voluntaria podrá ser equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

(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 temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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. 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.

2.8. Patrimonio del Fideicomiso

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

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado el bien inmueble al cliente, el cliente tiene discreción sobre los mercados y los precios para vender el bien y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del bien por parte del cliente. La entrega al cliente no se da hasta que el bien ha sido transferido mediante escritura pública al cliente, los riesgos de obsolescencia y pérdida han sido transferidos al cliente y éste ha aceptado el bien de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Asimismo, se requiere que el cliente acepte el bien de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega del bien se consideran transferidos los riesgos de obsolescencia y beneficios asociados a esos bienes.

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso no ha reconocido ingresos, debido a que no se han transferido el control de los inventarios, ya que los mismos se encuentran en proceso de construcción de acuerdo a la planificación estipulada.

Activos de contratos

Los costos de contratos elegibles para capitalización como costos incrementales al obtener un contrato se reconocen como un activo de contrato. Los costos de suscripción de contratos se capitalizan al ser incurridos si el Fideicomiso espera recuperar dichos costos. Los costos de suscripción de contratos constituyen activos no corrientes en la medida que se espera recibir los beneficios económicos de dichos activos en un período mayor a doce meses. Los contratos se amortizan de forma sistemática y consistente con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se han reconocido los ingresos correspondientes.

Los costos de suscripción de contratos capitalizados se deterioran si el cliente se retira o si el monto en libros del activo supera la proyección de los flujos de caja descontados que están relacionados con el contrato.

Pasivos de contratos

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.

Al 31 de diciembre 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.

2.10. Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran 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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

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

- Impuesto a la renta corriente: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.
- Impuesto a la renta diferido: El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La 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 gestión de riesgo está controlada por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesto el Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito surge del efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluyen a los saldos pendientes por cobrar. La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso considera bajo el riesgo de crédito ya que se realiza una evaluación preliminar de cada posible Promitente Comprador previo a la firma del contrato de promesa de compra venta de los inmuebles.

Además, la transferencia del control de los inmuebles es otorgado una vez cancelados la totalidad del valor del bien.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco del Pichincha C.A.	AAA/ AAA-	AAA/ AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA/ AA+	AAA/ AA+

Estos datos fueron obtenidos de la página de Superintendencia de Bancos con corte al 30 de septiembre del 2022 y 31 de diciembre del 2021, respectivamente.

(b) Riesgo de mercado

Este riesgo se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso sufra pérdidas como consecuencia de las condiciones del mercado. El objetivo de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.

El Fideicomiso se encuentra respaldado por el los Constituyentes, los cual cuenta con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario ecuatoriano, ya que los compradores lo identifican como un sinónimo de seriedad al momento de tomar una decisión de inversión inmobiliaria.

Riesgo de tasa de interés

i) Riesgo cambiario

El Fideicomiso no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

ii) Riesgo de precios

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene el Fideicomiso, no está expuesta a este tipo de riesgo.

iii) Riesgo de tasa de interés

El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que el Fideicomiso obtiene préstamos a tasas de interés similares a las de mercado.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes y préstamos entregados por los Constituyentes. La Junta del Fideicomiso ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

De acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, el Constituyente tiene la obligación de aportar y entregar al Fideicomiso todos los recursos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto y cubrir todos los pasivos u obligaciones, en caso que no existieren los recursos

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

en el Fideicomiso. El Fideicomiso monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Fideicomiso al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Durante los años 2022, el Fideicomiso ha alcanzado su punto de equilibrio, por lo cual se detalla en el literal 1.5.

NOTA 5 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta el valor en libros de los activos y pasivos financieros mantenidos por el Fideicomiso al cierre de cada ejercicio:

<u>ACTIVOS</u>	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,104,254	-	490,304	-
Otras cuentas por cobrar	4,352,783	-	1,664,041	-
Total de activos financieros	<u>5,457,037</u>	<u>-</u>	<u>2,154,345</u>	<u>-</u>

<u>PASIVOS</u>	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones con instituciones financieras	2,004,764	8,029,089	2,031,556	-
Proveedores por pagar	2,142,919	-	392,514	-
Total de pasivos financieros	<u>4,147,683</u>	<u>8,029,089</u>	<u>2,424,070</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, así como cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

El valor en libros de los préstamos con entidades financieras locales es equivalente a su valor razonable debido a que las tasas de interés contratadas son similares a las del mercado.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 6 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Inversión	(1)	500,000	-
Interes inversión por cobrar		3,014	
Banco	(2)	601,240	490,304
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021		<u>1,104,254</u>	<u>490,304</u>

(1) Inversiones de corto plazo mantenidas en las siguientes entidades financieras:

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Tipo de inversión</u>	<u>Operación</u>	<u>Rendimiento</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2022</u>
Banco del Pichincha C.A.	Depósito plazo de vencimiento	C118549	7.00%	1/4/2023	500,000
					<u>500,000</u>

(2) Mantenedos en cuentas corrientes del Banco de Produbanco y Banco Pichincha, los cuales son de libre disponibilidad.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. Semaica	(1)	4,352,775	1,662,639
Otros		8	1,402
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021		<u>4,352,783</u>	<u>1,664,041</u>

(1) Corresponde a valores entregados a la compañía Constructora por la construcción de proyecto y por fondos rotativos.

NOTA 8 – INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 8 – INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN
(CONTINUACIÓN)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Terreno	(1)	4,716,024	4,716,024
Total terreno		<u>4,716,024</u>	<u>4,716,024</u>
Estructura, muros y movimiento de tierras	(2)	7,944,075	1,018,425
Climatización y ventilación mecánica	(3)	704,753	-
Costo financiero	(4)	516,298	-
Dirección Técnica		406,635	67,875
Arquitectura		380,000	380,000
Sistema Electrico		327,609	28,868
Fiscalización		296,534	96,493
Compra de pisos		153,865	153,865
Gastos de obra, nivelación, trazado, replanteo		147,638	564,376
Crédito tributario iva		115,128	-
Seguro todo riesgo		93,938	87,347
Certificación leed		72,060	72,060
Diseño de interiores		70,261	-
Promoción y publicidad		52,106	-
Aluminio y vidrio		44,632	-
Costos Legales		15,001	9,155
Permiso Construcción y otros		11,241	3,889
Fotocopias, planos y Varios		276	276
Total construcción		<u>11,352,050</u>	<u>2,482,629</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021		<u><u>16,068,074</u></u>	<u><u>7,198,653</u></u>

(1) Corresponde al terreno unificado aportado de los Constituyentes Hotel Le Parc S.A. e Inmobiliaria Inmosolazur Cía. Ltda.

(2) Corresponde principalmente a planillas de avance de obras pagadas a Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. Semaica.

(3) Corresponde a los costos por diseño de los sistemas de aire acondicionado, ventilación mecánica, hidrosanitario, extinción de incendios por rociadores automáticos y casa de máquinas del proyecto

(4) Corresponde intereses devengados de los préstamos con instituciones financieras locales.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 9 – ACTIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios de comercialización	(1) 671,012	410,003
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021	<u>671,012</u>	<u>410,003</u>

(1) Corresponde a las comisiones pagadas al Promotor por la gestión de venta de los inmuebles (oficinas/departamentos, bodegas y parqueos) en construcción a cargo del Fideicomiso.

NOTA 10 – OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Préstamo bancario	(1) 10,000,000	2,000,000
Interés por pagar	(2) 33,853	31,556
Total	<u>10,033,853</u>	<u>2,031,556</u>
Corto plazo	2,004,764	2,031,556
Largo plazo	8,029,089	-
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021	<u>10,033,853</u>	<u>2,031,556</u>

(1) Corresponde a líneas de crédito otorgadas por el Banco del Pichincha C.A. con hipoteca abierta sobre el terreno y las construcciones que se levanten sobre la misma. Los términos de los préstamos son los siguientes:

<u>Institución financiera</u>	<u>Operación</u>	<u>Tasa anual de devengo</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco del Pichincha C.A.	4268266-00	8.95%	10/11/2021	1/22/2019	-	2,000,000
Banco del Pichincha C.A.	4268266-01	8.10%	1/19/2022	1/9/2024	2,000,000	-
Banco del Pichincha C.A.	4387348-00	8.10%	1/20/2022	1/9/2024	2,000,000	-
Banco del Pichincha C.A.	4511786-00	8.34%	4/29/2022	1/9/2024	2,000,000	-
Banco del Pichincha C.A.	4613439-00	8.00%	8/3/2022	1/9/2024	2,000,000	-
Banco del Pichincha C.A.	4772239-00	10.72%	11/24/2022	5/23/2023	2,000,000	-
Total					<u>10,000,000</u>	<u>2,000,000</u>

(2) Corresponde al interés provisionado de los préstamos del Banco del Pichincha C.A.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 11 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proveedores por pagar	(1)	1,104,018	47,177
Cuenta por pagar Constituyente	(2)	1,038,901	345,337
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021		<u>2,142,919</u>	<u>392,514</u>

- (1) Corresponde principalmente servicios por pagar por concepto de construcción a Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. Semaica (USD\$. 1,050,919), comercialización a Netbroker (USD\$. 33,904) y otros menores (USD\$. 19,195).
- (2) Corresponde a cuentas por pagar por concepto de reembolsos al constituyente Hotel Le Parc S.A. (USD\$. 1,027,564) y por concepto de honorarios prestados por Gerencia de Proyecto del constituyente Rentas e Inmobiliarias S.A. Commonplace (USD\$. 11,337).
- (3) Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la antigüedad del saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2022</u>		<u>2021</u>	
	<u>Valor</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Vencidas:				
De 01 a 60 días	1,390,324	65%	24,959	6%
De 61 a 90 días	3,830	0%	3,360	1%
De 91 a 120 días	2	0%	350,303	89%
De 121 a 360 días	725,719	34%	13,892	4%
Más de 360 días	23,044	1%	-	0%
Total	<u>2,142,919</u>		<u>392,514</u>	

NOTA 12 – PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre comprende:

(Ver página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 12 – PASIVOS DE CONTRATOS
(CONTINUACIÓN)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anticipo clientes	(1) 5,102,870	2,233,670
Otros anticipos recibidos	41,584	17,811
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021	<u>5,144,454</u>	<u>2,251,481</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso ha suscrito 92 promesa de compraventa que corresponden a 72 departamentos, 7 duplex, 3 oficinas

NOTA 13 – GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2022</u>	<u>Gastos de</u> <u>administrativos</u>	<u>Gastos de</u> <u>venta</u>	<u>Gastos</u> <u>financieros</u>	<u>Total</u>
Honorarios	119,732	-	-	119,732
Publicidad	-	50,390	-	50,390
Gastos bancarios	-	-	681	681
Impuestos y contribuciones	56,064	-	-	56,064
Otros gastos	4,824	-	-	4,824
Saldo al 31 de diciembre del 2022	<u>180,620</u>	<u>50,390</u>	<u>681</u>	<u>231,691</u>

<u>2021</u>	<u>Gastos de</u> <u>administrativos</u>	<u>Gastos de</u> <u>venta</u>	<u>Gastos</u> <u>financieros</u>	<u>Total</u>
Honorarios	69,882	-	-	69,882
Publicidad	-	198,545	-	198,545
Interes préstamo	-	-	31,556	31,556
Impuestos y contribuciones	2,473	-	-	2,473
Otros gastos	15	-	103	118
Saldo al 31 de diciembre del 2021	<u>72,370</u>	<u>198,545</u>	<u>31,659</u>	<u>302,574</u>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 14 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

(a) Impuesto a la renta diferido

El movimiento del activo por impuesto diferido y las partidas que le dieron origen, se muestra a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	75,644	-
Adición por:		
Amortización de pérdida -crédito a resultados (1)	52,447	75,644
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021	<u>128,091</u>	<u>75,644</u>

- (1) De conformidad con el artículo 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno, las sociedades pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Una vez que se ha dado la pérdida fiscal, de acuerdo con la técnica contable, debe registrarse un activo por impuesto diferido en la medida que se espere amortizar con ganancias fiscales futuras. El impuesto diferido se calculó de la pérdida del año por el 25%. Las pérdidas amortizadas corresponden a los años 2022 y 2021.

(b) Impuesto a la renta reconocido en el resultado del periodo

El impuesto a la renta recocado en el año se detalla a continuación:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de diferencias temporales	52,447	75,644
Impuesto a la renta corriente:		
Impuesto a la renta del año	-	-
(Gasto) Ingreso impuesto a la renta	<u>52,447</u>	<u>75,644</u>

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, el Fideicomiso ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	(212,324)	(302,574)
(+) Gastos no deducibles	2,536	-
(=) Pérdida sujeta a amortización en períodos siguientes	<u>(209,788)</u>	<u>(302,574)</u>

NOTA 21 – REFORMAS TRIBUTARIAS

Decreto 339

Mediante Decreto Ejecutivo 339 publicado el 31 de enero de 2022, el Presidente de la República del Ecuador dispuso la reducción de la tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 8% a la prestación de servicios definidos como Actividades Turísticas, a favor de las personas naturales o sociedades nacionales o extranjeras a nivel nacional en los siguientes términos:

- Sábado 26, domingo 27 y lunes 28 de febrero de 2022, así como el martes 01 de marzo de 2022; días correspondientes al feriado de carnaval.
- Viernes 15, sábado 16 y domingo 17 de abril de 2022, días correspondientes al feriado por viernes santos

Decreto 384

Mediante Decreto Ejecutivo 384 publicado el 30 de marzo de 2022, el Presidente de la República del Ecuador reformo el Reglamento de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia del COVID-19. La disposición más relevante es:

Se realiza una reforma al Régimen Impositivo Voluntario, Único y Temporal para la Regulación de Activos en el Exterior que indica que: Las personas naturales y jurídicas residentes fiscales en el Ecuador, que al 31 de diciembre de 2020 hayan mantenido en el exterior activos de cualquier clase cuyo origen haya sido ingresos gravados en el Ecuador que no hayan sido declarados y que deseen acogerse al Régimen Voluntario para la Regularización de Activos debían rendir una declaración juramentada ante Notaria Pública, en la que manifieste su voluntad irrevocable de acogerse al régimen. Con el decreto 384 la declaración juramentada deberá ser rendida ante el mismo Servicio de Rentas Internas (SRI), la cual será de carácter reservado y confidencial

Decreto 586

Mediante Decreto Ejecutivo 586 publicado el 31 de octubre de 2022, el Presidente de la República del Ecuador emitió reformas a ciertos cuerpos normativos. Las reformas más relevantes son:

a) Reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

1. Cambios en deducciones de Gastos y otros aspectos relacionados con el impuesto a la renta:
 - 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.
 - Cuando se compre un bien que haya estado en uso, el adquirente puede calcular razonablemente el resto de vida útil probable para depreciar el costo de adquisición. La vida útil así calculada, sumada a la transcurrida durante el uso de anteriores propietarios, no puede ser inferior a la contemplada para bienes nuevos

(Ver página siguiente)

NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)

- Cuando el capital suscrito en una sociedad sea pagado en especie, los bienes aportados deberán ser valorados según los términos establecidos en las normas aplicables en la materia. El aportante y quienes figuren como socios o accionistas de la sociedad al momento en que se realice dicho aporte, así como los indicados peritos, responderán por cualquier perjuicio que sufra el Fisco por una valoración que sobrepase el valor que tuvo el bien aportado en el mercado al momento de dicha aportación. Igual procedimiento se aplicará en el caso de fusiones o escisiones que impliquen la transferencia de bienes de una sociedad a otra; en estos casos, responderán los indicados peritos evaluadores y los socios o accionistas de las sociedades fusionadas, escindidas y resultantes de la escisión que hubieren aprobado los respectivos balances;
- Cuando un contribuyente haya procedido a la revaluación de activos, la depreciación correspondiente a dicho revalúo no será deducible, si se asigna un nuevo valor a activos completamente depreciados, no se podrá volverlos a depreciar. En el caso de venta de bienes revaluados se considerará como ingreso gravable la diferencia entre el precio de venta y el valor residual sin considerar el revalúo.
- Para la aplicación de la deducción del 100% adicional por depreciación correspondiente a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a la implementación de mecanismos de producción más limpia, a mecanismos de generación de energía de fuente renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, el contribuyente deberá obtener una certificación por parte de la autoridad ambiental competente y conforme la normativa secundaria vigente expedida para el efecto, sobre el cumplimiento de los parámetros técnicos y condiciones establecidas referentes a las maquinarias, equipos y tecnologías utilizadas en la actividad económica generadora del ingreso sujeto al Impuesto a la Renta, previo a la presentación de la declaración del primer ejercicio fiscal en que pretenda beneficiarse de esta deducción.
- Se elimina la autorización previa por parte del SRI para la aplicación de depreciaciones aceleradas.
- Operaciones con empresas fantasmas o transacciones inexistentes: no se reducirá la base imponible del IR, ni se podrá solicitar devolución o utilizar como crédito tributario los impuestos causados, excepto cuando el contribuyente demuestre la esencia económica de la operación y su secuencialidad material.
- 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.
- No 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.

(Ver página siguiente)

NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)

- Los gastos por servicios técnicos, administrativos de consultoría (aquellos que involucran aplicación principal de conocimiento, experiencia o habilidad de naturaleza especializada) y regalías (uso o derecho de uso de marca, patente, obtenciones vegetales y demás tipologías de propiedad intelectual) serán deducibles hasta 5% del total de ingresos gravados del ejercicio corriente, salvo que apliquen los límites indicados en los siguientes casos:

- i) Podrán deducirse hasta el 10% del total de los activos los contribuyentes que se encuentren en el ciclo preoperativo del negocio.
- ii) No habrá límite de deducibilidad en caso de que el contribuyente solo preste servicios técnicos a partes independientes y su indicador del margen operativo sea igual o mayor al 7,5%; en caso de ser inferior se aplicará la siguiente formula:

= Limite de deducibilidad Total de servicios y regalías incurridos con partes relacionadas – (7.5% Ventas Operativas)

No habrá límite de deducción en los siguientes casos:

- i) Cuando la parte relacionada residente o establecimiento permanente en el Ecuador tenga una tasa efectiva impositiva igual o menor a la del sujeto pasivo.
- ii) Cuando el total de operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría dentro del ejercicio fiscal no superen las 20 fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta para personas naturales.

Se podrá solicitar un mayor valor de deducción mediante consulta de valoración previa.

No será deducible el gasto en su totalidad si el activo por el cual se están pagando regalías a partes relacionadas hubiere permanecido a la sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador por los últimos 20 años.

- En el caso de entidades no financieras el valor por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables que excedan los límites de deducción previstos será no deducibles en el periodo que se registren contablemente, sin embargo, se reconocerá impuesto diferido por el excedente (a partir del ejercicio fiscal 2023).
- La diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites de deducibilidad de dicha depreciación será considerada como no deducible. Sin embargo, se reconocerá impuesto diferido (a partir del ejercicio fiscal 2023), el cual deberá ser utilizado a partir del periodo fiscal siguiente al que finalice la vida útil establecida financieramente.
- El plazo de conservación de documentación que soporte la amortización o depreciación se contará a partir del periodo fiscal en el cual finalizó el uso de la deducibilidad del gasto.

(Ver página siguiente)

**NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)**

- Para la aplicación de la reducción de los tres puntos porcentuales (3%) del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, se utilizará la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades aplicable al ejercicio fiscal en el que se vaya a hacer uso del beneficio.

En caso de que las sociedades existentes se acojan a esta reducción y no les sea posible mantener un centro de costos, por la naturaleza de la inversión, deberán aplicar el siguiente procedimiento:

- i) Calcular el porcentaje atribuible a la nueva inversión:

$$\% \text{ atribuible a nueva inversión} = \frac{\text{Nueva inversión}}{\text{Total de activos no corrientes}} \times 100$$

Donde:

Nueva inversión: corresponde a la inversión efectivamente ejecutada y lista para su operación. No se incluye la depreciación acumulada ni efectos por revalúo y/o reexpresiones.

Total de activos no corrientes: corresponde al valor total de activos no corrientes registrados de conformidad con la técnica contable aplicable, al cierre del ejercicio declarado. Este valor incluye la nueva inversión reportada en el numerador.

- ii) Calcular el monto de la base imponible atribuible a la nueva inversión (BI nueva inversión):

$$\text{BI nueva inversión} = \text{BI nueva inversión} \times \text{atribuible nueva inversión}$$

Donde:

Base imponible: corresponde a la base imponible total de impuesto a la renta, conforme la definición y reglas previstas en la Ley y este Reglamento.

- iii) Determinar el impuesto a la renta atribuible a la nueva inversión (IR nueva inversión):

$$\text{IR nueva inversión} = \text{BI nueva inversión} \times \text{tarifa de IR reducida}$$

Donde:

Tarifa de IR reducida: corresponde a la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades menos la reducción prevista en la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuando la tarifa de impuesto a la renta que le corresponde aplicar al contribuyente sea superior a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, de conformidad con lo previsto en la Ley y su Reglamento, deberá aplicar dicha tarifa menos el descuento en el cálculo del impuesto a la renta atribuible a la nueva inversión, en la misma proporción que le correspondería aplicar dicha tarifa a la base imponible no atribuible.

(Ver página siguiente)

**NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)**

- iv) Determinar el impuesto a la renta no atribuible a la nueva inversión:

$$\text{BI no atribuible} = \text{Base imponible} - \text{BI nueva inversión}$$

$$\text{IR no atribuible} = \text{BI no atribuible} \times \text{tarifa de IR}$$

Donde:

Tarifa de IR: corresponde a la tarifa de impuesto a la renta que debe aplicar el contribuyente, de conformidad con la Ley de Régimen Tributario Interno.

- v) Determinar el impuesto a la renta total:

$$\text{IR total} = \text{IR nueva inversión} + \text{IR no atribuible}$$

En ningún caso, la tasa efectiva de impuesto a la renta total puede ser inferior a la "tarifa de IR reducida". Se entenderá la tasa efectiva al resultado de dividir el "IR total" para la "Base imponible".

Para las sociedades existentes que apliquen el procedimiento previo, y siempre que no se pueda distinguir desde cuando se generan ingresos atribuibles a la nueva inversión, el plazo de la reducción se contará a partir del primer ejercicio fiscal en que se realiza la inversión.

Los contribuyentes deberán mantener documentación de respaldo suficiente para certificar que, en ningún caso, la reducción acumulada durante el período de la inversión ha superado el monto de la inversión o el plazo de 15 años, lo que suceda primero.

- Para la aplicación de la reducción especial de hasta los cinco puntos porcentuales (5%) del Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión, se utilizará la tarifa general de impuesto a la renta para sociedades aplicable al ejercicio fiscal en el que se vaya a hacer uso del beneficio.

Cuando la tarifa de impuesto a la renta que le corresponde aplicar al contribuyente sea superior a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, de conformidad con lo previsto en la Ley y su Reglamento, la reducción especial se deberá aplicar sobre dicha tarifa.

En el contrato de inversión se determinarán los puntos porcentuales de reducción a los que tendrá derecho el contribuyente, además de determinar la imposibilidad o no de mantener un centro de costos, conforme la justificación presentada por el solicitante, acompañada de la documentación de respaldo que se considere necesaria. En caso de determinarse la imposibilidad de mantener un centro de costos, el contribuyente podrá aplicar la tarifa de impuesto a la renta reducida sobre la totalidad de la base imponible.

(Ver página siguiente)

NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)

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 adenda, lo que suceda primero. Asimismo, la reducción prevista constará en el dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas que para el efecto se deba emitir previo a la suscripción del contrato de inversión.

2. Cambios en respecto al Impuesto al Valor Agregado (IVA)

- Se aplica retención en la fuente de IVA, los pagos y adquisiciones efectuadas por contribuyentes especiales a otros contribuyentes especiales, así como los pagos efectuados por las entidades y organismos del sector público del Gobierno Central y Descentralizado, sus órganos desconcentrados y sus empresas públicas, universidades y escuelas politécnicas del país.
- Liquidación del impuesto: Los sujetos pasivos liquidarán mensualmente el impuesto aplicando las tarifas del 12% y del 0% sobre el valor total de las ventas o prestación de servicios, según corresponda. Las transferencias de bienes o prestación de servicios efectuadas por las micro, pequeñas y medianas empresas, conforme la definición del Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones, en las que se haya concedido un plazo superior a un mes para el pago, deberán ser declaradas en el mes siguiente y pagadas hasta dentro del plazo de 3 meses, contados desde el periodo fiscal siguiente al de la fecha de emisión de la factura. Los demás contribuyentes deberán declararlas en el mes siguiente y pagarlas hasta en el subsiguiente de realizadas.
- Para acceder a la devolución de IVA a exportadores de servicios no es necesario cumplir con los parámetros de habitualidad.
- De la suma del IVA generado por las ventas al contado, que obligatoriamente debe liquidarse en el mes siguiente de producidas, y del IVA generado en las ventas a crédito y que se liquidaren en ese mes, se deducirá el valor correspondiente al crédito tributario, siempre que éste no haya sido reembolsado en cualquier forma, según lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno y este Reglamento.
- Para sustentar el IVA pagado y/o crédito tributario, según sea el caso, los contribuyentes que no sean consumidores finales, que realicen transacciones con negocios populares, deberán emitir una liquidación de compra de bienes y prestación de servicios, en la que se registre el IVA correspondiente considerando como base imponible el valor total de la transacción; y, retener el 100% del IVA generado.

3. Cambios en respecto al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

- No formará parte de la base imponible del ICE las devoluciones que se hayan efectuado antes de que el bien o servicio hubiese sido consumido.
- Para el cálculo de la base imponible del ICE en cerveza industrial, no se considerará la participación en el mercado ecuatoriano según volumen total de ventas

(Ver página siguiente)

NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)

- El impuesto se causará incluso cuando los perfumes o aguas de tocador se transfieran de manera desagregada, con los componentes por separado, a través de kits, sets o cualquier otra presentación

4. Disposiciones para la actividad minera

- Para la amortización de inversiones de las sociedades titulares de concesiones mineras y licencias de comercialización, y de las que han suscrito contratos de explotación se aplicará lo siguiente:
 - i) Amortización de las inversiones realizadas en las fases de prospección, exploración inicial, exploración avanzada y evaluación económica del yacimiento. - Estas inversiones deberán ser amortizadas en línea recta a cinco años, contados a partir del inicio de la producción, siempre que cumplan con los requisitos en la normativa tributaria y minera. La amortización deberá estar relacionada directamente a cada concesión minera que le corresponda.
 - ii) Amortización de las inversiones de exploración complementaria durante la fase de explotación. - Estas inversiones deberán ser amortizadas en línea recta a cinco años, contados a partir del inicio de la producción, previa certificación de la entidad que competente. La amortización deberá estar relacionada directamente a cada concesión minera que le corresponda.
 - iii) Inversiones de preparación y desarrollo del yacimiento. - Estas amortizaciones necesariamente deben ser efectuadas y relacionadas directamente a cada concesión minera que les corresponda y se realizarán de conformidad con el método de Unidades Producidas (UOP) a partir del inicio de la producción.

Para el cálculo del gasto amortización, el concesionario minero deberá considerar los siguientes rubros por cada concesión minera: i) Inversiones no amortizadas al inicio del año fiscal, ii) Total de Reservas probadas y probables de minerales aprobadas por el Ministerio Sectorial, Producción total del año fiscal.

- Para la depreciación de propiedades, planta y equipo, se aplicará lo siguiente:
 - i) Propiedades, planta y equipo depreciables asociados a las reservas mineras. - estos activos se depreciarán en función al método de Unidades Producidas (UOP) a partir del inicio de la producción.

Para ello, el concesionario minero deberá considerar los siguientes rubros por cada concesión minera: i) Inversiones no amortizadas al inicio del año fiscal, ii) Total de Reservas probadas y probables de minerales aprobadas por el Ministerio Sectorial y reportadas en los informes de auditoría o informes de producción, iii) Producción total del año fiscal.

- ii) Propiedades, planta y equipo depreciables no asociados a las reservas mineras. - estos activos se depreciarán en forma lineal durante su vida útil desde que están disponibles para su uso. El porcentaje de depreciación no podrá superar los límites previstos en este reglamento.

(Ver página siguiente)

NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)

- El concesionario minero será responsable de que el registro de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, costos y gastos se realicen de manera separada por cada concesión minera y por cada contrato de explotación, según corresponda. Los estados financieros que se obtengan servirán de base para la presentación de las declaraciones de impuestos y serán los que se utilicen para el cálculo de las regalías y demás obligaciones fiscales mineras.
 - 5. Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
 - 6. Para los sujetos pasivos que, de acuerdo con el cumplimiento de las disposiciones vigentes, sean considerados dentro del Régimen RIMPE como negocios populares, se entenderá presentada la declaración de impuestos una vez efectuado el pago siempre que sus ingresos brutos durante el periodo fiscal declarado no hayan superado el límite dispuesto en la Ley.
- b) Reformas al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas

1. Para efectos de la exoneración del impuesto a la salida de divisas por costo de estudios en el exterior, gastos de manutención y costo de enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, los sujetos pasivos deberán presentar el formulario de "Declaración Informativa de Transacciones Exentas/ No Sujetas del Impuesto a la Salida de Divisas" ante la institución financiera o empresa de Courier por medio de la cual efectúe la operación. Para el caso de traslado de divisas por estos conceptos el sujeto pasivo presentará ante la autoridad aduanera el formulario antes señalado.
2. Para la aplicación de la exoneración de ISD en importaciones de bienes de capital y materias primas por la suscripción de un contrato de inversión, el ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión el monto máximo de exoneración, considerando como límite el monto de inversión establecido en el contrato, tomando en consideración referencialmente el valor en aduana de importación y el potencial ISD a exonerarse.

El contrato de inversión incluirá un anexo con el detalle de las subpartidas correspondientes. Los bienes de capital y materias primas sobre los cuales se permitirá aplicar los incentivos deberán estar clasificados como tal dentro de la Clasificación del Comercio Exterior según su uso o destino económico (CUODE). En el caso que existan bienes que sean necesarios para la ejecución del proyecto, la entidad rectora de la materia en que se ejecuta la inversión será responsable y deberá pronunciarse y determinar si dichos bienes efectivamente deben ser considerados excepcionalmente como materia prima o bien de capital para el proyecto de inversión.

Este incentivo no obsta que el importador deba cumplir con todas las autorizaciones previas, licencias, requisitos o cupos, relacionados con el proceso de importación, según corresponda por cada producto.

(Ver página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 15 – REFORMAS TRIBUTARIAS
(CONTINUACIÓN)

c) Reformas al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios

1. Se podrán emitir liquidación de compras de bienes y prestación de servicios en la adquisición de bienes muebles y de servicios a personas naturales no obligadas a llevar contabilidad que no se encuentren inscritos en el RUC o mantengan su RUC suspendido, y que por su nivel de rusticidad no se encuentre en posibilidad de emitir comprobantes de venta.
2. Las liquidaciones de compra emitidas a contribuyentes con Registro Único de Contribuyentes (RUC) en estado ACTIVO a la fecha de la transacción, no servirán para sustentar crédito tributario de IVA, ni costos y/o gastos deducibles para efectos de impuesto a la renta.
3. En las facturas se podrá consignar como consumidor final en caso de que la transacción no supere los US\$50.00.

La Administración del Fideicomiso, luego del análisis efectuado considera que los mencionados cambios normativos no tendrán un impacto significativo en sus operaciones.

NOTA 16 – APORTES DE CONSTITUYENTES

Al cierre del año 2022, el Fondo Patrimonial del Fideicomiso se constituye como se detalla a continuación:

<u>Constituyentes</u>	<u>Aporte</u> <u>Inicial</u>	<u>Aporte</u> <u>Adicional</u>	<u>Total</u> <u>Aportes</u>
Inmobiliaria Inmosolazur Cía. Ltda.	2,969,209	-	2,969,209
Hotel Le Parc S.A.	1,746,815	-	1,746,815
Total aporte terreno	4,716,024		4,716,024
Hotel Le Parc S.A.	1,000	500,000	501,000
María Gabriela Sommerfeld Rosero	1,000	170,000	171,000
Enrique Patricio Sommerfeld Lalama	1,000	-	1,000
Rentas e Inmobiliarias S.A. Commonplace	1,000	-	1,000
Total aporte efectivo	4,000	670,000	674,000
Saldo al 31 de diciembre del 2022 y 2021	4,720,024	670,000	5,390,024

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 17 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas durante el año 2022 con compañías relacionadas:

Saldos:

<u>2022</u>	<u>Hotel Le Parc</u> <u>S.A.</u>	<u>Inmobiliaria</u> <u>Inmosolazur</u> <u>Cía. Ltda.</u>	<u>Rentas e</u> <u>Inmobiliarias</u> <u>S.A.</u> <u>Commonplace</u>	<u>Total</u>
Cuentas por pagar	1,027,564	-	11,337	1,038,901
Total	<u>1,027,564</u>	<u>-</u>	<u>11,337</u>	<u>1,038,901</u>

Transacciones:

<u>2022</u>	<u>Hotel Le Parc</u> <u>S.A.</u>	<u>Inmobiliaria</u> <u>Inmosolazur</u> <u>Cía. Ltda.</u>	<u>Rentas e</u> <u>Inmobiliarias</u> <u>S.A.</u> <u>Commonplace</u>	<u>Total</u>
Costos de inventarios en construcción				
Reembolsos de gastos	1,535,371	3,757	-	1,539,128
Servicios	39,677	47,824	63,840	151,341
Activos de contratos				
Comercialización	-	-	34,955	34,955
Gastos				
Publicidad	2,574	-	-	2,574
Total	<u>1,577,622</u>	<u>51,581</u>	<u>98,795</u>	<u>1,727,998</u>

NOTA 18 – CONTRATOS

Los principales contratos firmado por el Fideicomiso se detalla a continuación:

(a) Gerencia de proyectos

El 7 de julio del 2021, el Fideicomiso suscribió contrato con Rentas e Inmobiliarias S.A. Commonplace., para que realice la gerencia del proyecto. El contrato se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto. El Fideicomiso pagara un honorario de USD \$ 438.181,27, los cuales serán aportados al Proyecto.

(Ver página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 18 – CONTRATOS
(CONTINUACIÓN)

(b) Comercialización

El 7 de mayo del 2021, el Fideicomiso suscribió contrato con Rentas e Inmobiliarios S.A. Commonplace, para que realice las gestiones de comercialización de las unidades que compongan el proyecto, así como la cobranza y recaudación de los valores que los promitentes compradores de tales inmuebles deberán cancelar al Fideicomiso con ocasión de la suscripción de los correspondientes contratos de promesa de compraventa. El contrato estará vigente hasta que se hubieren enajenado la totalidad de los inmuebles que componen el proyecto. Por los servicios prestados por la Comercializadora, el Fideicomiso pagará un honorario equivalente al 3% sobre el valor real total de cada venta, más IVA pagaderos.

(c) Comercialización

El 14 de mayo del 2021, el Fideicomiso suscribió contrato con Netbroker S.A., para que realice las gestiones de comercialización de las unidades que compongan el proyecto, así como la cobranza y recaudación de los valores que los promitentes compradores de tales inmuebles deberán cancelar al Fideicomiso con ocasión de la suscripción de los correspondientes contratos de promesa de compraventa. El contrato estará vigente hasta que se hubieren enajenado la totalidad de los inmuebles que componen el proyecto. Por los servicios prestados por la Comercializadora, el Fideicomiso pagará un honorario equivalente al 3% sobre el valor real total de cada venta, más IVA pagaderos.

(d) Fiscalización

El 12 de mayo del 2021, el Fideicomiso suscribió contrato con Constructora Tohogar Cía. Ltda., para que preste bajo su exclusiva responsabilidad, los servicios técnicos especializados de Fiscalización de todas las obras de construcción del proyecto. El contrato estará vigente por el tiempo de construcción del proyecto, el cual tiene un tiempo estimado en 24 meses. Por los servicios prestados por el Fiscalizador, el Fideicomiso pagará un honorario, equivalente USD \$ 15.293,69, valor que no incluye el Impuesto al Valor Agregado IVA, pagaderos de forma mensual, es decir en 24 cuotas mensuales de igual valor.

(d) Construcción

El 12 de mayo del 2021, el Fideicomiso suscribió contrato con Sevilla Y Martínez Ingenieros C.A. Semaica para que se encargue de la construcción bajo la modalidad de administración delegada y dirección técnica del proyecto inmobiliario denominado: "Proyecto Inmobiliario Hotel, Residencias y Centro Corporativo By Le Parc" de la ciudad de Quito, al tenor de lo dispuesto en los artículos 1937 al 1940 del Código Civil. La construcción implica la ejecución de la totalidad de la obra materia de este contrato, esto es la construcción del proyecto completo, de conformidad a los planos y especificaciones técnicas. El contrato estará vigente por el tiempo de construcción del proyecto, el cual tiene un tiempo estimado en 24 meses. Por los servicios prestados por la Constructora, el Fideicomiso pagará el siguiente honorario de acuerdo al siguiente cuadro:

(Ver página siguiente)

FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE PARC
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 18 – CONTRATOS
(CONTINUACIÓN)

RUBRO	% SOBRE EL COSTO
Movimiento de tierras	7,5%
Albaliñería (Gypsum)	7,5%
Enlucidos y Masillados	7,5%
Pintura y Recubrimientos	7,5%
Pisos	7,5%
Cerámica y Porcelanato	7,5%
Aluminio y Vidrio	7,5%
Carpintería y Cerrajería	7,5%
Cerraduras	7,5%
Obras Exteriores	7,5%
Estructura Metálica	4,5%
Ascensores	4,5%
Instalaciones Hidrosanitarias	4,5%
Instalaciones Eléctricas- Electrónicas	4,5%

Este valor será calculado en base al presupuesto consensuado y dividido para 26 pagos mensuales. En caso de haber eficiencias este valor será recalculado.

NOTA: el proyecto está planificado construirse en 24 meses. De existir demoras, la Constructora deberá atender la obra hasta el día de la entrega/recepción sin variación del honorario pactado en esta cláusula.

NOTA 19 – CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a la Administración del Fideicomiso no mantenía juicios como demandado y/o demandante.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * *
