FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2021.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 28

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
US$	U.S. dólares
S.A.	Sociedad Anónima
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
CIA. LTDA.	Compañía Limitada.

Garef
Audit & Consulting Services

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Constituyentes y Beneficiarios del
FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado 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 materiales, la posición financiera de FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI, al 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

El informe de cumplimiento tributario del FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI, al 31 de diciembre del 2021, por requerimiento de Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

El informe de procedimientos convenidos sobre la información financiera suplementaria de FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI al 31 de diciembre de 2021, se emite por separado.

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2021-0002 del 16 de agosto del 2021, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021, se emite por separado.

Cuestiones Claves de Auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Existencia en el reconocimiento de costos en los inventarios en construcción

El Fideicomiso desarrolla un proyecto inmobiliario en la Cooperativa de Producción Arrocera "Esperanza de Buijo" ubicado en la parroquia Las Lojas del cantón Daule, el que, al 31 de diciembre del 2021, se encuentra en proceso de construcción con costos acumulados por US$1,917,766. Dichos costos se consideran un área relevante debido a su materialidad y por los resultados que genera el proceso de su reconocimiento según los parámetros establecidos en la NIC 2 – Inventarios.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Entender el proceso y los controles asociados al registro y aprobación de los costos de construcción del proyecto inmobiliario.
- Efectuar el movimiento de los rubros de construcciones en curso reconocidos en el año y efectuar prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan los distintos costos de construcción reconocidos en el año, así como su adecuado registro en los estados financieros según lo establecido en la NIC 2 – Inventarios.
- Revisión de conciliaciones bancarias verificando los saldos que consten en los estados bancarios.
- Lectura y entendimiento de los contratos suscritos con los principales proveedores contratados para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

En el desarrollo de los procedimientos de auditoría no identificamos excepciones.

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

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

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable 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 futuros 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.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera del Fideicomiso para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Fideicomiso, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Mayo 25, 2022
SCVS-RNAE-954

Efrén Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

+593.4.4544747 info@garefconsulting.com Av. De las Américas, 510
Edif. Sky Building - Piso 10 - Ofic. 1025

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

ACTIVOS	**Notas**	**2021**	**2020**
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco	5	88,934	59,327
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento			204,153
Cuentas por cobrar			106,773
Impuesto corriente	6	325	164
Construcción en curso	7	1,917,766	1,183,055
Total activos corrientes		2,007,025	1,553,472
ACTIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por cobrar		3,049	3,049
Impuestos diferidos	6	22,711	9,969
Total activos no corrientes		25,760	13,018
TOTAL		2,032,785	1,566,490
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuenta por pagar	8	1,327,421	815,947
PATRIMONIO:	9		
Fondo patrimonial		785,888	785,888
Resultados acumulados		(80,524)	(35,345)
Total patrimonio		705,364	750,543
TOTAL		2,032,785	1,566,490

Ver notas a los estados financieros

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos
y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso Mercantil AMALFI

Econ. Karyna Cecilia Ampuero Ávila.
Contadora
Fideicomiso Mercantil AMALFI

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

	Notas	2021	2020
		(en U.S. dólares)	
OTROS INGRESOS		4,088	12,368
GASTOS OPERACIONALES:			
Comercialización		(49,500)	(44,000)
Promoción y publicidad		(4,781)	(6,726)
Impuestos y tasas		(7,073)	(6,177)
Otros		(654)	(750)
PÉRDIDA BRUTA		(57,920)	(45,285)
IMPUESTO DIFERIDO		12,741	9,963
PÉRDIDA DEL AÑO		(45,179)	(35,322)

Ver notas a los estados financieros

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos
y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso Mercantil AMALFI

Econ. Karyna Cecilia Ampuero Avila.
Contadora
Fideicomiso Mercantil AMALFI

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

	Fondo patrimonial	Resultados acumulados	Total
		...(en U.S. dólares)...	
ENERO 1, 2020	6,000	(23)	5,977
Aporte de constituyentes	779,888		779,888
Pérdida del año	———	(35,322)	(35,322)
DICIEMBRE 31, 2020	785,888	(35,345)	750,543
Pérdida del año	———	(45,179)	(45,179)
DICIEMBRE 31, 2021	785,888	(80,524)	705,364

Ver notas a los estados financieros

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso Mercantil AMALFI

Econ. Karyna Cecilia Ampuero Avila.
Contadora
Fideicomiso Mercantil AMALFI

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

	2021	2020
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del año	(45,179)	(35,322)
Ajuste por:		
Impuesto diferido	(12,741)	(9,963)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	106,772	(109,822)
Cuentas por pagar	511,474	815,367
Construcciones en curso	(734,711)	(1,182,555)
Impuestos	(161)	(113)
Total cambios en activos y pasivos	(116,626)	(477,123)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(174,546)	(522,408)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de inversión	204,153	(204,153)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportaciones constituyentes		779,888
BANCO:		
Aumento neto durante el año	29,607	53,327
Saldos al comienzo del año	59,327	6,000
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	88,934	59,327

Ver notas a los estados financieros

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION Administradora de Fondos
y Fideicomisos S.A.
Fideicomiso Mercantil AMALFI

Econ. Karyna Cecilia Ampuero Avila.
Contadora
Fideicomiso Mercantil AMALFI

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

1. INFORMACIÓN GENERAL

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI, fue constituido mediante escritura pública suscrita en Guayaquil el 20 de noviembre del 2019, con el objetivo de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "AMALFI", el mismo que se levantará sobre el lote CUARENTA A ubicado en la Cooperativa de Producción Arrocera "Esperanza de Buijo" ubicado en la parroquia Los Lojas del cantón Daule designado por el Código Catastral N° 15-1-10-0-0-4-00000000000000000000., con el dinero o recursos que aportará por el contribuyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los PROMITENTES y/o COMPRADORES y todos los demás que se integren.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 ***Declaración de cumplimiento.*** **-** Las políticas de contabilidad que sigue el Fideicomiso están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice supuestos para determinar avaluación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

2.2 ***Moneda Funcional.*** **-** La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

2.3 ***Bases de preparación.*** **-** Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos y pasivos establecidos.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 ***Activo financiero.*** - Los activos financieros se clasifican en Banco. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 ***Banco.*** **-** Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en un banco local, que no genera intereses.

2.4.2 ***Inversión mantenida hasta su vencimiento.*** **-** Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tienes la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

2.5 ***Construcción en curso.-*** Representa el valor del terreno y la acumulación de los costos y gastos incurridos en planificación, diseño y construcción de los inmuebles destinados para la venta, los cuales son mantenidos en esta cuenta hasta que se concluya la obra.

2.6 ***Pasivos financieros.*** **-** Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Fideicomiso tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.1 ***Cuentas por pagar.*** **-** Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.6.2 ***Baja en cuenta de los pasivos.*** **-** Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

2.7 ***Provisiones.*** – Son reconocidas cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 ***Impuestos.*** **-** El gasto por impuesto a la renta representa a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1 ***Impuesto corriente.*** **-** Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI, al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro del Fideicomiso soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

2.8.2 ***Impuesto corriente.*** **-** Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 ***Patrimonio del fideicomiso.-*** Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente, que serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.10 ***Reconocimiento de ingresos.*** **–** El Fideicomiso construye y vende propiedades residenciales bajo contratos a largo plazo con clientes. Estos contratos se celebran antes que comience la construcción de las propiedades residenciales. Según los términos de los contratos, el Fideicomiso tiene una restricción contractual de redirigir las propiedades a otro cliente y tiene un derecho exigible de pago por el trabajo realizado. Por lo tanto, los ingresos por la construcción de propiedades residenciales se reconocen a lo largo del tiempo en un método de costo a costo, es decir, basado en la proporción de los costos del contrato incurridos por el trabajo realizado hasta la fecha en relación con el costo total estimado del contrato. La administración del Fideicomiso considera que este método de estimación es una medida adecuada del avance hacia la satisfacción completa de estas obligaciones de desempeño según la NIIF 15.

El Fideicomiso tiene derecho a facturar a los clientes por la construcción de propiedades residenciales basadas en el avance de una serie de etapas relacionados con el desempeño completo de la obra. Cuando se alcanza una etapa en particular, se envía al cliente una declaración del avance del trabajo relevante firmada por un fiscalizador de obra y una factura para el pago de la etapa relacionada. El Fideicomiso habrá reconocido previamente un activo contractual por cualquier trabajo realizado. Cualquier cantidad previamente

reconocida como un activo de contrato se reclasifica a las cuentas por cobrar en el momento en que se factura al cliente. Si el pago por las etapas completadas supera los ingresos reconocidos hasta la fecha según el método de costo a costo, el Fideicomiso reconoce un pasivo contractual por la diferencia. No se considera un componente de financiamiento significativo en los contratos de construcción con clientes, ya que el período entre el reconocimiento de los ingresos según el método de costo a costo y el pago por las etapas es siempre inferior a un año.

2.11 ***Costos y Gastos.*** - Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se reconocen.

2.12 ***Compensación de saldos y transacciones.*** - Como norma general, en los estados financieros del Fideicomiso, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 ***Normas Internacionales emitidas aun no vigentes***

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban vigentes al 31 de diciembre de 2021. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas, modificaciones y mejoras	Fecha Efectiva de Vigencia
Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocios: Marco Conceptual	1 de enero de 2022
Mejoras (ciclos 2018 – 2020): NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIC 41 Agricultura	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 16 Propiedad, planta y equipo: Componentes de costo	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes: Costos de contrato Oneroso	1 de enero de 2022
Modificaciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros en lo relacionado a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes	1 de enero de 2023
NIIF 17 Contratos de Seguro	1 de enero de 2023

La Administración estima que, dadas sus operaciones, las mismas no tendrán ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF las requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración del Fideicomiso ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 ***Deterioro de activos.*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 ***Valuación de los instrumentos financieros*** - Como se describe en la Nota 10, el Fideicomiso utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. El Fideicomiso utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 10 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Comparecientes

Constituyente Uno y/o beneficiario	INVERSIONES DIVERSAS SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE INVER.
Constituyente Dos y/o beneficiario	Ana Cristina Velasco Varas
Fiduciaria	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISO S.A.

Instrucciones fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias.

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso; los recursos y dinero que transfieran LOS CONSTITUYENTES a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el FIDEICOMISO MERCANTIL;

- Registrar todos los activos que se generan durante el desarrollo de su objeto; así como los que se aportan por parte de LOS CONSTITUYENTES; así como, la adquisición del inmueble donde se desarrollará el proyecto inmobiliario; también registrar los recursos dinerarios aportados por LOS CONSTITUYENTES del FIDEICOMISO.

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinada que sean determinadas por el COMITÉ DE FIDEICOMISO, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras publicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del COMITÉ DE FIDEICOMISO.

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba el COMITÉ DE FIDEICOMISO, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, casas de valores, bolsas de valores y/o instituciones financieras a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán distribuidos por el COMITÉ DE FIDEICOMISO, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del COMITÉ DE FIDEICOMISO.

- Suscribir con las personas que sean designadas por el COMITÉ DE FIDEICOMIO; los contratos de Comercialización, construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto,

Planificación arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el COMITÉ DE FIDEICOMISO.

- Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES designados por el COMERCIALIZADOR, bajo la política y demás condiciones aprobadas por el COMITÉ DE FIDEICOMISO, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto, se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá:

  Enunciar en forma clara y precisa las obligaciones y derechos de las partes, a efecto de poder exigir su cumplimiento.

  Incluir una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación. Y,

  Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será o aceptado por el FIDEICOMISO, si no ha contratado con la expresa y previa autorización del COMERCIALIZADOR.

- 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 compra venta, con las personas que designe el COMERCIALIZADOR, cumpliendo con las políticas y las condiciones que se haya fijado el COMITÉ DEL FIDEICOMISO

- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de las etapas a la que correspondan; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionados por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de las etapas correspondiente; los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondientes y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto.

- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dichos organismos y/o aplicando procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el COMITÉ DE FIDEICOMISO.

- Administrar los recursos del fideicomiso y destinados a realizar los siguientes desembolsos.

  El pago de honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución administración y terminación del presente fideicomiso;

  Previo la declaratoria del PUNTO DE EQUILIBRIO, LA FIDUCIARIA deberá celebrar el contrato de compraventa respecto del inmueble, en el cual se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO, cuyo precio de compraventa será de UN MILLÓN DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, precio de venta que es

considerado conforme el avalúo comercial que es entregado en acto separado a la FIDUCIARIA. El precio de compraventa será cancelado pro el FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI de la siguiente forma:

Doscientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD$200,000.00) valor que será recibido conforme el aporte que efectuará el Contribuyente; y, el valore equivalente al saldo de la compraventa será pagadero con terrenos urbanizados del PROYECTO INMOBILIARIO o su equivalente en recurso dinerario cuyo precio pactado por metro cuadrado será de USD$350.00

El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del PROYECTO o de sus ETAPAS; en las condiciones con la compañía de seguro que sea seleccionada por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.

El pago de los honorarios de la fiduciaria.

El pago o la relación de las provisiones necesarias para el pago de los créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobados por el COMITÉ DE FIDEICOMISO. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que (i) Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso, antes de cumplimientos del punto de equilibrio de las etapas correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO, si EL COMITÉ DE FIDEICOMISO así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondiente al PROYECTO; si el COMITÉ DE FIDEICOMISO así lo autoriza; únicamente si han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al fideicomiso por los PROMITENTES COMPRADORES, los que únicamente podrán ser utilizados para le desarrollo de las etapas correspondiente del PROYECTO INMOBILIARIO (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de las etapas correspondiente al PROYECTO INMOBILIARIO; para lo cual podrá utilizarse no solamente los recursos aportados por los contribuyentes, sino también los que hayan sido entregados por los PROMITENTES COMPRADORES Y/O COMPRADORES, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO de las ETAPAS correspondientes del PROYECTO, LOS CONTITUYENTES deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir las construcciones de las ETAPAS correspondientes del PROYECTO

INMOBILIARIO; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el PROYECTO

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral anterior; se deberá contar con el previo visto bueno del GERENTE DE PROYETO y del FISCALIZADOR, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

- Verificar a través del GERETE DEL PROYECTO y/o fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el fideicomiso al CONSTRUCTOR y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del PROYECTO han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del COMITÉ DE FIDEICOMISO para que se resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por el GERENTE DE PROYECTO y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto, aprobados por el comité de fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la FIDUCIARIA informará sobre estos aspectos al COMITÉ DE FIDEICOMISO para que ésta tomo las medidas correspondan.

- Verificar y/o aceptar que se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario de las etapas correspondiente al PROYECTO INMOBILIARIO, dentro de los plazos señalados.

  En caso de que la fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondiente al PROYECTO INMOBILIARIO, si aun no se ha iniciado las OBRAS DE CONSTRUCCION con los recursos de los CONSTITUYENTE; la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba de COMITÉ DEL FIDEICOMISO, podrá: (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponden al fideicomiso. En caso de que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectivas ETAPAS que no haya cumplido con las condiciones del PUNTO de EQUILIBRIO (ii) Restituir a los promitentes compradores el dinero transferido por estos al FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en el numeral de esta cláusula. En caso de que el PUNTO DE EQUILIBRIO sea declarado por cada una de las ETAPAS del PROYECTO, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los PROMITENTES COMPRADORES de las ETAPAS que no haya cumplido con las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO (iii) Transferir a sus beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del INMUEBLE, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de la CONTRIBUYENTE o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el PUNTO DE EQUILIBRIO por cada ETAPAS del PROYECTO, procederá únicamente a las transferencias de los inmuebles o alícuotas que correspondan a las ETAPAS que no se va a desarrollar.

En caso que el Comité del fideicomiso certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto de cada etapas del PROYECTO INMOBILIARIO, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la fiduciaria y el COMITÉ DEL FIDEICOMISO, se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por la constituyente, sino también los que han sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso.

- Previo informe del FISCALIZADOR y aprobación del COMITÉ DE FIDEICOMISO procederá a suscribir con el CONTRUCTOR, el Fiscalizador y el GERENTE DE PROYECTO, el (las) acta (s) de entrega de recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las ETAPAS correspondiente del PROYECTO; cuando se haya concluido con su construcción.

- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y a través del CONSTRUCTOR y con presencia del GERENTE DE PROYECTO, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los PROMITENTES COMPRADORES haya cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA y/o COMPRAVENTA, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos se deberá estipular expresamente que en (los) CONSTRUCTOR(ES) asumirá(n) la obligación de responder frente al FIDEICOMISO, los promitentes compradores o terceros relacionados con el FIDEICOMISO; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Articulo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.

- Restituir o transferir a títulos de fideicomiso mercantil, a favor de LOS CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que estos instruyan, de conformidad a lo establecido en el presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO que correspondan a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del FIDEICOMISO que correspondan a los aportes realizados a dichos patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de FIDEICOMISO y/o contrato de cesión de derecho y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el PROYECTO; así como, transferir los beneficios a los BENEFICIARIOS derivados de las utilidades o ganancias que exista en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez terminada la construcción de cada ETAPAS del PROYECTO; siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarios para la transferencias de bienes determinado e individualizado del PROYECTO; (ii) e hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES, en caso de que resciliación de contratos y devoluciones de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos COMPRADORES; y, (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos y gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por al constitución, administración y liquidación del FIDEICOMISO, inclusive los honorarios de la FIDUCIARIA y tributos del FIDEICOMISO. Si los recursos del proyecto no fueren favorables o positivos, las perdidas serán asumidas exclusivamente por sus

CONSTITUYENTES, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el FIDEICOMISO, de manera que podría afectar no solo los aportes efectivamente realizados por los CONSTITUYENTES, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la FIDUCIARIA, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del FIDEICOMISO. Estas restituciones, transferencias y entrega de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el COMITÉ DEL FIDEICOMMSO, siempre y cuando: Existan provisionados dentro del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del PROYECTO y la Constitución, administración, cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidaciones del FIDEICOMISO. Así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES Y/O COMPADORES o terceros. Esta decisión del COMITÉ DEL FIDEICOMISO deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos gastos y obligaciones proyectadas; en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por LSO BENEFICIARIOS. Los costos, gastos y honorarios y tributos que demandan las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los CONSTITUYENTES Y/O BENEFICIARIOS, a favor de los cuales se realizarán los mismas respectivamente.

Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el COMITÉ DE FIDEICOMISO, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionadas con la seguridad e integridad de INMUEBLE.

- Previa aprobación del COMITÉ DEL FIDEICOMISO, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por esta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del FIDEICOMISO; así como constituir gravámenes, servidumbres u otros limitaciones de dominio sobre el INMUBLE o sobre bienes individualizados dentro del PROYECTO, con el fin de garantizar obligaciones del FIDEICOMISO, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

- Iniciar y culminar las laboras de liquidación de FIDEICOMISO, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.

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

- Realizar el fraccionamiento del INMUEBLE en el cual se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO; de conformidad a lo instruido por el COMITÉ DE FIDEICOMISO.

- Cuando sea necesario para este FIDEICOMISO y lo requiera el COMITÉ DE FIDEICOMISO, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueran requeridos sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

La administración establece que, durante el año 2021, la fiduciaria cumplirá con las obligaciones mencionadas anteriormente y con las requeridas por el Consejo Nacional de Valores.

5. BANCO

Al 31 de diciembre del 2021, representa depósitos en cuenta corriente en banco local, el cual no genera intereses.

6. IMPUESTOS

6.1 Activo del año corriente.-

	... Diciembre 31 ...	
	2021	2020
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IR	164	
Retención en la fuente	161	164
Total	325	164

6.2 Impuesto diferido.- Corresponde a la renta aplicable a la amortización de pérdidas tributarias que el Fideicomiso, tendrá la posibilidad de compensarse con las utilidades gravadas, obtenidas dentro de los 5 años impositivos siguientes sin que exceda el 25% de las utilidades obtenidas, y en caso de liquidación del Fideicomiso, el saldo de la pérdida acumulada durante los 5 ejercicios será deducible en su totalidad en el ejercicio impositivo en que concluya su liquidación o se produzca la terminación de sus actividades.

6.3 Aspectos tributarios

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID 19

El 29 de noviembre del año 2021, se publicó en el Registro Oficial la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID 19", que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales; y, el 29 de diciembre del año 2021, se publicó mediante Decreto Ejecutivo 304 el respectivo reglamento. Uno de los principales cambios aplicables para el año 2021 es como sigue:

Contribución Temporal sobre Patrimonio - Sociedades

Las Sociedades que realicen actividades económicas pagarán una contribución temporal sobre su patrimonio en el año 2022 y 2023 siempre que posean un patrimonio neto igual o mayor a US$5 millones al 31 de diciembre del 2020.

La información del patrimonio neto se tomará del casillero 698 "TOTAL PATRIMONIO" de la declaración presentada al SRI.

7. CONSTRUCCIÓN EN CURSO

	... Diciembre 31...	
	2021	2020
	(en U.S. dólares)	
Terreno	1,000,000	1,000,000
Impuestos y contribuciones	166,389	80,147
Costos fijos	692,424	72,408
Honorarios	58,953	30,500
Total	1,917,766	1,183,055

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2021, incluye principalmente a valores pendientes de pago a la señora VELASCO VARAS ANA CRISTINA por Compraventa del terreno Lote 40A para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Amalfi el cual se cancelará en un plazo de 30 meses el cual no genera intereses., anticipos a prominentes compradores por US$383,265 y anticipos a clientes por US$54,365

9. FONDO PATRIMONIAL

Al 31 de diciembre del 2021, se encuentra constituido por el aporte de US$785,888.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Gestión de Riesgos Financieros. - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Fideicomiso dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Consejo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el fideicomiso, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Fideicomiso, si es el caso.

10.1.1 Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

10.1.2 Riesgo de Liquidez. - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Fideicomiso. El Fideicomiso maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

10.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por el Fideicomiso son como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2021	2020
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Banco, nota 5	88,934	59,327
Activo Financieros mantenidos hasta su vencimiento		204,153
Cuentas por cobrar	3,049	109,822
Total	91,983	373,302
Pasivo financiero:		
Cuenta por pagar, nota 8	1,327,421	815,947

10.3 Valor razonable de los instrumentos financieros. - El Fideicomiso considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

11. CONTRATOS

Entre el 31 de diciembre del 2021, La compañía mantiene los siguientes contratos vigentes :

Contrato de Gerente de Proyecto - PROYECTOS URBANISTICOS PROURBA CIA. LTDA.

El 8 de enero del 2020, en concordancia con la cláusula octava de la escritura de constitución del FIDEICOMISO faculta a la Fiduciaria del FIDEICOMISO para suscribir el correspondiente contrato de GERENCIA DE PROYECTO.

Compareciente

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI, representado legalmente por la fiduciaria, esto es la compañía ZION Administradora de fondos y Fideicomisos S.A., a su vez representada por el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General. Y la compañía

PORYECTOS URBANITICOS PROURBA CIA. LTDA., debidamente representada por su Gerente General y Representante Legal, señora Ana Cristina Velasco Vara.

Funciones como Gerente de Proyectos

Para el cabal cumplimiento de su actividad, el Gerente de Proyecto pondrá a disposición su más valioso activo que es el recurso humano bajo su exclusiva dependencia el mismo que esta liderada por profesionales comprometidos con el proyecto.

En tal sentido, el GERENTE DE PROYECTOS deberá cumplir, además de las contempladas en el contrato de constitución del FIDEICOMISO, con las siguientes obligaciones, pero sin limitarse a las mismas, de tal manera que sea el responsable de todas las actividades inherentes a la naturaleza del presente contrato y sus funciones que se realice:

- Coordinar, supervisar y verificar las actividades relacionadas al PROYECTO durante la etapa previa a la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO; para lo cual deberá aprobar todo desembolso que deba realizar el FIDEICOMISO como cargo a los aportes realizados por los CONTRIBUYENTES para cubrir los gastos preoperativos del PROYECTO; dichos pagos deberán estar previamente aprobados a través de presupuesto autorizado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO;

- Organizar y coordinar los procesos de preventas y ventas del PROYECTO en forma directa o a través de terceros especializados, y su perfeccionamiento. Para este efecto deberá considerar, entre otros aspectos; lo siguientes: (i) Los bienes determinados e individualizados serán comercializados a los precios aprobados por el COMITÉ DE FIDEICOMISO; y, (ii) De considerarlo necesario, el COMITÉ DEL FIDEICOMISO podrá solicitar a la GERENCIA DE PROYECTO, para su aprobación, las políticas y procedimientos de Comercialización.

- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del PROYECTO, con el fin de que el mismo se haya ejecutado a: (i) El presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubro, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones y demás aspectos que tengan relación con desembolsos de deba hacer el FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, que hayan sido aprobados por el COMITÉ DE FIDEICOMISO; así como a sus posteriores modificaciones que deberán también ser aprobadas previamente por el COMITÉ DE FIDEICOMISO; (ii) Los permisos, planes, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto; (iii) Las resoluciones, políticas y procedimientos aprobados por el COMITÉ DE FIDEICOMISO.

- Ejercer la supervisión administrativa del desarrollo y ejecución del PROYECTO con el fin de obtener la correcta realización del mismo de acuerdo con los documentos referidos en el literal anterior de esta misma cláusula.

- Cumplir y hacer cumplir, el presupuesto del PROYECTO aprobado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO, tanto en su etapa preliminar como en la etapa constructiva.

- Realizar los trámites pertinentes antes las entidades correspondientes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para le desarrollo, ejecución y culminación del PROYECTO, así como todas aquellas necesarias para perfeccionar las transferencias de dominio de las unidades inmobiliarias del

PROYECTO a terceras personas. Adicionalmente deberá realizar los tramites necesarios para la obtención de los derechos de conexiones tanto de Agua Potable, Alcantarillado, teléfonos, Luz, etc. Para el efectivo cumplimiento de esta obligación y de considerarlo necesario, el GERENTE DE PROYECTO podrá solicitar al CONTRUCTOR la colaboración necesaria para tal fin.

- Verificar que se hayan contratado a nombre del FIDEICOMISO, y que se mantengan vigente durante todo el desarrollo del PROYECTO, la póliza o pólizas de seguros que sea necesarias para cubrir. (i) Contra todo riesgo del PROYECTO; (ii) La responsabilidad civil por daños a terceros que puedan ocasionarse por la construcción del PROYECTO, y (iii) Los accidentes personales que puedan sufrir los obreros o empleados, contratista o subcontratistas contratados para la construcción del PROYECTO y con canción a ésta. De haber sido estas solicitadas y autorizadas por el COMITÉ DE FIDEICOMISO. En caso de que esta contratación no se realizare, por cualquier motivo, la responsabilidad del GERENTE DE PROYECTO se limita a informar del particular al FIDEICOMISO, por intermedio de su FIDUCIARIA.

- Designar y mantener en las obras, al personal técnico y administrativo con la suficiente idoneidad y autoridad para presentarlo y actuar en su nombre.

- Contratar a nombre del FIDEICOMISO, y previa aprobación del COMITÉ DEL FIDEICOMISO, a los profesionales, personal o proveedores de bienes y servicios que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Los contratos deberán contar con la aprobación del COMITÉ DEL FIDEICOMISO. De considerarlo necesario, el GERENTE DEL PROYECTO exigirá a tales contratistas las garantías que considere necesarias. Se deja expresa constancia que los FISCALIZADORES Y CONTRUCTORES del PROYECTO serán contratados directamente por le FIDEICOMISO. Corresponderá también al GERENTE DE PROYECTO conjuntamente con el FISCALIZADOR, aprobar la contratación por parte de CONSTRUCTOR de los contratistas y subcontratistas y personal que sean necesarios para la construcción del PROYECTO, y verificar el estricto cumplimiento de las obligaciones por los mismos.

- Aprobar, conjuntamente con el FISCALIZADOR, la efectiva entrega, realización o ejecución de los bienes y servicios contratados para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, y de ser el caso exigir del correspondiente contratista el cumplimiento integral de sus obligaciones. En caso de requerirse de acciones judiciales para elegir el cumplimiento de alguno de los contratados, deberá informarlo al COMITÉ DE FIDEICOMISO, quien aprobará los términos de contratación de los profesionales que se requiera para dichos tramites.

- Conocer, aprobar o negar los costos y precios de los materiales a comprarse y servicios a contratarse para el desarrollo y ejecución del PROYECTO.

- Solicitar al FIDEICOMISO los desembolsos necesarios para el desarrollo y ejecución del PROYECTO, siempre y cuando se hallen contemplados en el presupuesto del mismo y previa aprobación del FISCALIZADOR. será responsabilidad del GERENTE DE PROYECTO la administración y correcto destino de los fondos y recursos que le hubieren sido entregados por el FIDEICOMISO.

- Aprobar u observar las planillas de avance del PROYECTO.

- Llevar de forma clara, correcta y precisa las cuentas del PROYECTO, adjuntando todos los comprobantes que las justifiquen o sean necesarios; y suministrarlos a la Fiduciarias del FIDEICOMISO, con el fin de que ésta puede incorporaros a la contabilidad total del FIDEICOMISO. Los comprobantes deberán cumplir con normas vigentes.

- Asistir semanalmente y cuando sea necesario, conjuntamente con el FISCALIZADOR y el CONTRUCTOR, a las reuniones de obra del proyecto.

- Cumplir con los requerimientos realizados por el COMITÉ DE FIDEICOMISO, FISCALIZADORES o la Fiduciaria del FIDEICOMISO relacionadas con la comercialización y desarrollo del PROYECTO.

- Asesorar y advertir al COMITÉ DEL FIDEICOMISO o la Fiduciaria del FIDEICOMISO sobre los mayores costos a incluir en el presupuesto del PROYECTO, derivados de imprevistos, reajustes en costos, etc., en el momento en que tenga conocimiento de éstos.

- Someter a consideraciones del COMITÉ DEL FIDEICOMISO, para su aprobación, los cambios que a su criterio deberán ser realizados a las especificaciones del PROYECTO.

- Conocer los cambios en las especificaciones de acabados que los PROMITENTES COMPRADORES deseen incorporar en sus correspondientes unidades inmobiliaria, con el fin de establecer su factibilidad, costo, tiempo de ejecución y de ser el caso proceder a su implementación siempre y cuando el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR hubiera cubierto cualquier diferencia de precio que pudiera existir.

- Acordar con el CONSTRUCTOR y el FISCALIZADOR del PROYECTO los sistemas de mediad para el control de pago a los contratistas y subcontratistas.

- Presentar al FISCALIZADOR, o a la Fiduciaria del FIDEICOMISO oportunamente los pedidos, contratos, subcontratos, planillas, proformas, facturas, y demás documentos necesarios para su aprobación o revisión, así como cualquier informe que sea requerido sobre cualquier aspecto del PROYECTO.

- Requerir mensualmente al FISCALIZADOR y al CONSTRUCTOR, para su análisis y aprobación u objeción, informes sobre el desarrollo y ejecución del PROYECTO, los cuales por lo menos deberán contener. (i) Control presupuestario del PROYECTO; (ii) Detalle de las obras ejecutadas y por ejecutarse en el PROYECTO, con señalamiento expreso del monto de dinero gastado y pendiente de gastar por cada rubro del PROYECTO; (iii) Control de cronograma de obra y previsiones sobre avances y plazo de terminación del PROYECTO; (iv) Proyecciones de ingresos y egresos del PROYECTO; (v) Hechos relevantes con el cumplimiento de sus obligaciones; (vi) Los demás datos o información que sean requeridos por el GERENTE DE PROYECTOS, la Fiduciaria del FIDEICOMISO o el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

- Informar a la Fiduciaria del FIDEICOMISO y el COMITÉ DE FIDEICOMISO, periódicamente y cada vez que sea requerido sobre el status general del proyecto y de las aprobaciones necesarias para su desarrollo y culminación.

- Aprobar la terminación de la construcción del PROYECTO y recibir del CONTRUCTOR las obras terminadas, tanto provisional como definitivamente, conjuntamente con un delegado del COMITÉ DEL FIDEICOMISO y el FISCALIZADOR de dicho PROYECTO.

- Tramitar ante el Municipio correspondiente, las autorizaciones necesarias para la individualización de las unidades del PROYECTO y a su transferencia de dominio a terceros, en permiso de habitabilidad del PROYECTO y la devolución del fondo de garantías. Para el efectivo cumplimiento de esta obligación y de considerarlo necesario, el GERENTE DE PROYECTO podrá solicitar al CONTRUCTOR la colaboración necesaria para tal fin.

- Entregar directamente, la construcción de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO a los PROMITENTES COMPRADORES correspondientes, debiendo para tal efecto suscribir las Actas de Entrega – recepción que sean necesarias.

- Cumplir las normas establecidas por los organismos de control para la prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y otros delitos previstos en la ley correspondiente y demás reglamentos. El GERENTE DE PROYECTO autoriza de manera expresa al FIDEICOMISO a fin de que pueda revisar el cumplimiento de dichas normas mediante el acceso a la información que el GERENTE DE PROYECTO custodie en su poder, sea que haya sido remetida por aparte de los PROMITENTES COMPRADORES u obtenida por cualquier otro medio.

- El GERENTE DE PROYECTO, podrá autorizar la suscripción de contratos hasta un monto de US$ VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$20,000), si el monto es superior a esta cifra, deberá el contrato estar aprobado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

- Para todo anticipo superior a VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$20,000) se solicitará una póliza de buen uso de anticipo. Para montos inferiores el GERENTE DE PROYECTO podrá autorizar la entrega de un pagaré.

- Se autoriza al GERENTE DE PROYECTO a aprobar el texto final de los contratos tipo a suscribir por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI.

El presente contrato se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución del PROYECTO. En tal sentido, una vez suscrita la correspondiente Acta de Entrega – Recepción definitiva del PROYECTO, el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho.

Honorarios y forma de pago

Por los servicios profesionales contratados en virtud de este instrumento y efectivamente prestados a satisfacción del FIDEICOMISO; esté pagará al GERENTE DEL PROYECTO, un honorario mensual fijo de QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Más IVA a partir de febrero 1 del 2020.

Terminación

El presente contrato se entenderá terminado por las siguientes causales:

a) Por mutuo acuerdo de las partes en la forma y términos que se convenga por escrito.

b) Por cumplimiento injustificado de una de las partes, debidamente soportado, de los términos y condiciones pactados en el presente contrato; y, previo informe aprobado por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

c) Por el cumplimiento de objetivo.

d) Por laudo arbitral que ordenen la terminación por cualquier razón o circunstancia.

En el caso del literal a), el FIDEICOMISO cancelará a el GERENTE DEL PROYECTO el saldo de los honorarios aun no pagados a que hubiere lugar por los servicios y trabajos ejecutados hasta el momento de la terminación de este CONTRATO.

Las partes ser reserva el derecho de reclamar indemnización por daños y perjuicios en el caso de la terminación del contrato por la causal estipulada en el literal b)

Contrato de comercialización PROYECTOS URBANISTICOS PROURBA CIA. LTDA.

En febrero 8 del 2020, el Fideicomiso suscribió un contrato con la compañía PROURBA CIA. LTDA., para prestar el servicio de comercialización del proyecto, que incluye la organización de ventas adecuadas para la comercialización del proyecto y contratar al personal idóneo para la gestión de venta, elaborar e implementar el plan de Marketing del proyecto, definir y documentar las políticas de comercialización, elaborar el presupuesto, supervisar y dirigir el servicio de posventa al cliente.

El plazo establecido tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario denominado "AMALFI", y entrará en vigencia a partir de la firma de este contrato, hasta la entrega definitiva del proyecto, a sus compradores y, de haber inventario, hasta la entrega a los beneficiarios del FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI. La responsabilidad y obligaciones de la contratista, terminará cuando la obra haya sido recibido por el M.I. Municipio de DAULE, aprobado el régimen de propiedad horizontal, se hayan recaudado todas las ventas realizadas y se hayan entregado, a todos los compradores, las escrituras de compraventa debidamente inscritas en el Registrador de la propiedad del Cantón.

El contrato contempla pagar a la contratante dentro de cinco primeros días del mes siguiente al de la prestación de servicios por la cantidad de US$5,500 más IVA, adicionalmente se le cancelará una comisión equivalente al 1.5% sobre el precio de venta de la casa que conste en cada promesa de compraventa de los bienes inmuebles que conforman el PROYECTO INMOBILIARIO DENOMINADO "AMALFI". Los gastos extraordinarios aprobados por el Gerente de Proyectos o el Comité de Fideicomiso como ferias, publicidad especial, auspicios, Asesorías serán pagados por la comercializadora y reembolsados al costo por el FIDEICOMISO MERCANTIL AMLFI

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 25 del 2022) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso, y serán presentados a los Constituyentes y/o beneficiarios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros adjuntos serán sin modificaciones.