

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Metroplus
Fiduciaria	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.



Moore & Asociados Cía. Ltda.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito – Ecuador EC170526
G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil – Ecuador EC090506
ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 22 de junio del 2022

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Metroplus que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Metroplus al 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

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

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

Párrafos de énfasis

En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
 Guayaquil, 22 de junio del 2022

Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2021. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos 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.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Metroplus es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere 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 adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando,

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 22 de junio del 2022

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

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

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

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

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

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

Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 22 de junio del 2022

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

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

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Metroplus, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activos</u>	Referencia <u>a Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	281,691	641,045
Activos mantenidos hasta su vencimiento	7	-	1,282,048
Otras cuentas por cobrar	8	1,131,489	305,577
Impuestos por recuperar	17	9,023	759
Inventario disponibles para la venta	9	11,464,154	19,715,427
Total de activos corrientes		<u>12,886,357</u>	<u>21,944,856</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	10	8,124,569	4,750,435
Propiedad de inversión	12	557,083	583,959
Activos por impuestos diferidos	17	-	17,554
Otros activos	11	561,003	716,152
Total de activos no corrientes		<u>9,242,655</u>	<u>6,068,100</u>
Total de activos		<u>22,129,012</u>	<u>28,012,956</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	13	2,166,830	782,744
Obligaciones financieras	14	1,000,000	2,000,000
Otros		5,242	4,723
Impuestos por pagar	17	252,678	23,799
Total de pasivos corrientes		<u>3,424,750</u>	<u>2,811,266</u>
Pasivo no corriente			
Pasivos del contrato	15	13,335,948	16,847,761
Otras cuentas por pagar	16	111,593	586,505
Pasivo diferido		-	-
Total de pasivos no corrientes		<u>13,447,541</u>	<u>17,434,266</u>
Total de pasivos		<u>16,872,291</u>	<u>20,245,532</u>
Patrimonio	18	5,256,721	7,767,424
Total de pasivos y patrimonio		<u>22,129,012</u>	<u>28,012,956</u>

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2021	2020
Ingresos			
Venta de bienes inmuebles	19	10.551.789	930.422
Costo de ventas		<u>(9.057.321)</u>	<u>(823.745)</u>
Utilidad bruta		1.494.468	106.677
Gastos administrativos y de ventas	21	(858.383)	(176.491)
Otros ingresos, netos	20	<u>73.976</u>	<u>166.504</u>
Utilidad operacional		710.061	96.690
Gastos financieros		<u>(257)</u>	<u>(312)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		709.804	96.378
Impuesto a la renta	17	(191.085)	(17.575)
Impuesto a la renta diferido	17	<u>(17.554)</u>	<u>(5.858)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>501.165</u>	<u>72.945</u>

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karlyna Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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

Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	7.351.011	120.968	7.471.979
Aportes del constituyente	222.500	-	222.500
Utilidad neta y resultado integral del año	-	72.945	72.945
Saldos al 31 de diciembre del 2020	7.573.511	193.913	7.767.424
Aportes del constituyente	1.488.905	-	1.488.905
Restitución de aportes del constituyente	(4.500.773)	-	(4.500.773)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	501.165	501.165
Saldos al 31 de diciembre del 2021	4.561.643	695.078	5.256.721

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

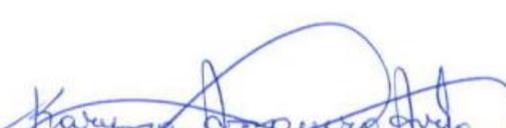
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Recibido de clientes		6.288.040	8.464.687
Pagos a proveedores y otros		(3.875.493)	(5.039.548)
Pago de impuestos		(42.081)	(81.523)
Flujo de efectivo provisto de las actividades de operación		<u>2.370.466</u>	<u>3.343.616</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Activos mantenidos hasta su vencimiento		1.282.048	-
Adquisición de propiedad de inversión	7	<u>-</u>	<u>(586.403)</u>
Flujo de efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>1.282.048</u>	<u>(586.403)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes del consiguiente	18	1.488.905	222.500
Restitución de aportes al constituyente	18	(4.500.773)	-
Obligaciones bancarias	14	<u>(1.000.000)</u>	<u>(4.000.000)</u>
Flujo de efectivo (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>(4.011.868)</u>	<u>(3.777.500)</u>
(Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(359.354)	(1.020.287)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>641.045</u>	<u>1.661.332</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u><u>281.691</u></u>	<u><u>641.045</u></u>

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


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Mercantil Metroplus fue constituido el 16 de junio del 2014, el cual se procedió a inscribir en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón el 9 de septiembre del 2014. Sus constituyentes y Beneficiarios son Marriottcenter S.A., Emuhold S.A. y Oslotels S.A. y su Administrador Fiduciario es Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de oficinas y parqueaderos en el Centro Comercial Los Arcos (Samborondón), con un total de 5 pisos, 2 subsuelos y 1 mezzanine, de los cuales la cantidad de oficinas no se encuentra definido.

Mediante acta firmada el 22 de mayo del 2019 en Junta de Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 2A.

Mediante acta firmada el 18 de junio del 2021 en Junta de Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 2B.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante la resolución 2015.G.13.001453 con fecha 10 de enero del 2015.

1.3 Situación financiera del país y efectos del SARS-CoV-2

La pandemia del SARS-CoV-2 continuó causando impactos negativos en las economías y negocios a nivel mundial y en diversas actividades y sectores del país durante el año 2021. Por su parte, el Gobierno Ecuatoriano con la finalidad de enfrentar estas situaciones en el corto plazo, dictaminó ciertas acciones para la recuperación y dinamización de la economía, las cuales incluyeron, entre otras: i) un amplio plan de vacunación a nivel nacional a fin de controlar la propagación del virus y retomar varias actividades presenciales, considerando la actualidad de las nuevas variantes; ii) iniciar procesos de renegociación de ciertos tramos de la deuda externa a plazos y tasas más convenientes; iii) suscribir nuevos acuerdos de préstamo con organismos multilaterales de crédito; e, iv) impulsar nuevas reformas tributarias, laborales y de seguridad e inversión para restaurar la estabilidad macroeconómica.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

De esta manera la economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el 2021, logrando un crecimiento cercano al 4%, de acuerdo a datos publicados por el Banco Central del Ecuador, y una disminución en el déficit fiscal reflejado en la mayor recaudación de impuestos, el incremento de los precios del petróleo y la austeridad en el gasto público.

Estas situaciones no representaron impactos significativos en los estados financieros y operaciones de la Compañía.

1.4 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato constitutivo.
- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplido sus fines: y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula Décima Sexta del contrato constitutivo.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y entregar informes de gestión de los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En este contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.
- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al Fideicomiso o a la Fiduciaria.
- Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.

Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso:

- Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso,

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario.

- Abrir a nombre del fideicomiso las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los promitentes compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.
- Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los constituyentes – beneficiarios hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., 45%, a favor de Emuhold S.A. hasta el 45%, y a favor de Oslotels S.A., hasta el 10%.
- Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega el presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco días de realizar las aportaciones determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante el Beneficiario tendrá e derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.
- Después de la devolución al Fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas por el comodato precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.
- Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.
- Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso
- De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

función al procedimiento que se determine en el contrato.

- Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al servicio de rentas internas, mensualmente las declaraciones de IVA, y Retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la Ley.
- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquel lo solicitare.
- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos a través de la Junta del Fideicomiso;
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;
- Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos, al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el constructor, las liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.
- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del proyecto y el constructor, con los anticipos entregados.
- Concluidas las obras constructivas relacionadas con el proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirentes finales, cuando estos hayan pagado el precio acorde con la forma de pago.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.
- Procedimiento para reformas: los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de Marriottcenter S.A. como paso previo para la liquidación del primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.
- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo del Campo, el cual consta como anexo a la presente escritura.
- El fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente dos y el Constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrán derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente.

Durante los años 2021 y 2020, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, han sido emitidos con la autorización de fecha 22 de junio del 2022 de la Administración del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2021 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y 2020 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

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

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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 la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringue la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato compendenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y 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.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2021 y 2020, el Fideicomiso posee activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos como se describe a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Activo financiero a costo amortizado

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

- (i) Activos mantenidos hasta su vencimiento: Estas cuentas corresponden a inversiones, equivalente al costo amortizado. Si dichas operaciones no son superiores a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso tiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.
- (ii) Obligaciones Financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "(Gastos) ingresos financieros, netos", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones bancarias".

2.5.3 Deterioro de los 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.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventario disponible para la venta

Corresponde a las unidades disponibles para la venta, cuando se factura o transfiere el dominio se reconoce el ingreso y el costo en resultados. Las unidades se miden al costo de adquisición o transformación y su valor neto de realización, el menor, según la NIC 2.

2.7 Inventario en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica, y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros; costos financieros y legales.

El Inventario de productos terminados, corresponde principalmente a oficina, locales comerciales y bodegas que el Fideicomiso ha transferido de obras en construcción para la posterior venta y/o entrega de estos activos.

2.8 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 40 a 65 años.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, por concepto de pérdidas tributarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Pasivos de contrato

Los pasivos de contrato constituye la obligación del Fideicomiso a transferir las unidades habitacionales a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipo de clientes).

- (i) Anticipo de promitentes compradores: 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.

2.11 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente.

2.12 Reconocimiento de Ingresos

- (i) Ingresos financieros: Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.
- (ii) Ingresos por desistimientos: Corresponde a valores recibidos de clientes en especie de penalidad por desistir de la venta de unidades inmobiliarias.

2.13 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.7 Factores de riesgo financiero

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

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento a corto plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de corto plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

(ii) Riesgo de precio y de concentración

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

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

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

(b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en bancos

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

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes al efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2021		2020	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	281,691	-	641,045	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	1,131,489	-	305,577	-
Total activos financieros	<u>1,413,180</u>	<u>-</u>	<u>946,622</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar	2,166,830	-	782,744	-
Obligaciones financieras	1,000,000	-	2,000,000	-
Otras cuentas por pagar	-	111,593	-	586,505
Total pasivos financieros	<u>3,166,830</u>	<u>111,593</u>	<u>2,782,744</u>	<u>586,505</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, no existen elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2021	2020
Bancos	<u>281.691</u>	<u>641.045</u>

Corresponde principalmente a dinero de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A., Banco Pichincha C.A, Banco Internacional S.A. y Banco del Pacífico S.A.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

7 ACTIVOS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Composición al 31 de diciembre del 2020:

	<u>2020</u>
Banco Pacífico C.A. (1)	1.032.048
Banco Bolivariano C.A. (2)	<u>250.000</u>
	<u>1.282.048</u>

(1) Corresponde principalmente a dos certificados de depósito a plazo, con una tasa de interés de 7,25% y un plazo de 180 días con fecha de vencimiento de 2 de febrero de 2021 y 3 de febrero de 2021.

(2) Corresponde principalmente a un certificado de depósito a plazo, con una tasa de interés de 6,11% y un plazo de 120 días con fecha de vencimiento de 2 de febrero de 2021 y 26 de enero de 2021.

8 OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipo a proveedores (1)	1,015,634	267,144
Otros menores	<u>115.855</u>	<u>38.433</u>
	<u>1,131,489</u>	<u>305,577</u>

(1) Corresponde principalmente a anticipos entregados a Inmomariuxi C.A. por US\$750.738 (2020: US\$150.000) y a Marriott S.A. por US\$255.435, por los distintos bienes y servicios incurridos en la construcción del proyecto Los Arcos Plaza 2B.

9 INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Unidades habitacionales	<u>11.464.154</u>	<u>19.715.427</u>

Corresponde a bodegas, parqueos, oficinas y locales comerciales del Proyecto Inmobiliario Blue Business Building pendientes de venta.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo Inicial	19,715,427	-
(+) Transferencia de inventario de construcción	-	21,037,529
(-) Costo de bienes inmuebles vendidos	<u>(8,251,273)</u>	<u>(1,322,102)</u>
	<u>11,464,154</u>	<u>19,715,427</u>

10 INVENTARIO EN CONSTRUCCION

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terreno (1)	2,052,739	2,052,739
<u>Costos directos</u>		
Obras preliminares	3,173,632	496,979
Pilotaje	293,783	105,001
Acabados e ingeniería	257,973	-
Acometida eléctrica	149,894	-
Estudios técnicos	51,396	30,811
Topografía	3,200	-
<u>Costos indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos	627,574	127,472
Costo financiero implícito (2)	1,079,990	1,886,039
Honorarios de fiscalización	113,500	9,000
Honorarios de gerencia de proyectos	117,533	37,848
Financieros (3)	5,243	-
Otros honorarios	2,497	-
Arriendos	72,770	-
Seguros	78,531	1,334
Honorarios de administración fiduciaria	26,750	1,500
Honorarios legales	2,836	-
Honorarios de gestión ambiental	11,796	1,000
Otros menores	2,932	712
	<u>8,124,569</u>	<u>4,750,435</u>

(1) Corresponde al lote ubicado en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón con un área de 6.577.56 m² aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Corresponde al costo financiero implícito del efecto del costo del dinero en el tiempo, de acuerdo con la NIIF 9, el cual es registrado contra cuentas por pagar prometentes compradores.
- (3) En 2021 correspondía a los costos de intereses por obligaciones financieras mantenidas en el Banco Bolivariano C.A.

El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo Inicial	4.750.435	19.484.536
(+) Construcción en curso	3.374.134	6.303.428
(-) Transferencia a inventario disponible para la venta	-	(21.037.529)
	<u>8.124.569</u>	<u>4.750.435</u>

11 OTROS ACTIVOS

Corresponden a valores pendientes de pago por concepto de materiales y mano de obra incurridos en la construcción del proyecto.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Comisiones en ventas (1)	561,003	714,247
Costo financiero por obligaciones Solca	-	1,905
	<u>561,003</u>	<u>716,152</u>

- (1) Corresponde al 5% sobre el valor de las ventas entregadas a la Gerencia del Proyecto.

12 PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo inicial	583.959	586.402
Depreciación	(26.876)	(2.443)
	<u>557.083</u>	<u>583.959</u>

13 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Emuhold S.A. (1)	1,225,348	-
Métrica del Pacífico S.A. Metripacif (2)	504,843	635,931
Oslotels S.A.	272,300	-
Contribución temporal sobre patrimonio (3)	124,279	-
Hormigones Comerciales Hormicom S.A.	31,127	-
Cevallos Angulo Elias Rafael	4,661	15,419
Inmomariuxi C.A.	1,511	81,598
Otros menores	2,761	49,796
	<u>2,166,830</u>	<u>782,744</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2021, corresponde a los valores restituidos de los aportes del Constituyente pendiente de pago.
- (2) Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, corresponden a valores pendientes de pago por concepto de reembolso de gastos por materiales y mano de obra incurridos en la construcción del proyecto Los Arcos Plaza 2A.
- (3) Al 31 de diciembre del 2021, corresponde a la provisión de la contribución Temporal Patrimonial sobre el patrimonio del año 2020 que se cancela en los años 2022 y 2023

14 OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>(%)</u>	<u>Inicio</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Institución Financiera</u>					
Banco Internacional S.A. Operación P725643005 (1)	5.90%	11/30/2021	11/30/2022	1,000,000	-
Banco del Pacífico S.A. Operación P40196994 (2)	8.50%	7/31/2019	4/21/2021	-	2,000,000
				<u>1,000,000</u>	<u>2,000,000</u>
Menos: porción corriente				<u>(1,000,000)</u>	<u>(2,000,000)</u>
				<u>-</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a un préstamo mantenido con el Banco Internacional S.A. contratado el 30 de noviembre del 2021 a 365 días plazo.
- (2) Corresponde a un préstamo mantenido con el Banco del Pacífico contratado el 31 de julio del 2020 a 630 días plazo.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

15 PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipo de promitentes compradores	<u>13,335,948</u>	<u>16,847,761</u>

Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

16 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fondo de garantía (1)	104,907	557,766
Resciliaciones	<u>6,686</u>	<u>28,739</u>
	<u>111,593</u>	<u>586,505</u>

(1) Corresponde al 5% de fondo garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario de acuerdo a contrato con las Compañías Métrica del Pacífico S.A. US\$4.225, (2020: US\$77.382) y Inmomariuxi C.A. US\$100.682 (2020: US\$438.461).

17 IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2019 al 2021 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Impuesto a la renta

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta	191,085	17,575
Impuesto a la renta diferido (1)	<u>17,554</u>	<u>5,858</u>
	<u>208,639</u>	<u>23,433</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Originado por diferencias entre las bases contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las bases tributarias. Véase sección (d) de esta nota.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidades antes de participación e impuestos	709.804	96.378
Más: Gastos no deducibles	124.751	162
Menos: Amortización de pérdidas tributarias	<u>(70.217)</u>	<u>(23.433)</u>
Base imponible de impuesto a la renta	764.338	73.107
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
	<u>191.085</u>	<u>16.084</u>

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, la determinación de Impuesto a la Renta por pagar fue comosigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta corriente	191.085	16.084
Menos: Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	<u>(1.389)</u>	<u>(759)</u>
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>189.696</u>	<u>15.325</u>

(d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Pérdida tributaria</u>
Al 1 de enero del 2020	20,603
Débito a resultados acumulados por impuestos diferidos	2,809
Crédito por provisión de impuesto diferido	<u>(5,858)</u>
Al 31 de diciembre del 2020	17,554
Crédito por provisión de impuesto diferido	<u>(17,554)</u>
Al 31 de diciembre del 2021	<u>(5,858)</u>

(e) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones	7.634	759
Impuesto a la renta por pagar	<u>1.389</u>	<u>-</u>
	<u>9.023</u>	<u>759</u>
Impuestos por pagar		
Impuesto a la renta por pagar	191.084	17.574
Impuesto al valor agregado	41.321	2.670
Retenciones	<u>20.273</u>	<u>3.555</u>
	<u>252.678</u>	<u>23.799</u>

(f) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

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

(g) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley de Modernización a la Ley de Compañías”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 347 de 10 de diciembre de 2020 se publicó la mencionada Ley que incluyó la reforma de varios aspectos societarios aplicables a entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Reformas Laborales

“Ley Orgánica de Apoyo Humanitario”: El 22 de junio del 2020 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 229 las reformas laborales, en el contexto de la crisis del covid-19, en la cual se incluyó ciertas flexibilizaciones en el ámbito laboral hasta por dos años.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reformas Tributarias

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

Adicionalmente en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 del 30 de diciembre del 2021, se promulga, vía Decreto Ejecutivo N°304, el “Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal (RLODESF)”

Entre las principales reformas introducidas podemos mencionar las siguientes:

i) Contribución Temporal Patrimonial para los años 2022 y 2023

Aplica una tarifa de entre el 0% y el 2% para personas naturales que al 1 de enero de 2021, posean un patrimonio individual igual o mayor a US\$ 1.000.000; o, cuando exista sociedad conyugal, un patrimonio igual o mayor a US\$ 2.000.000. Existen condiciones especiales de esta contribución para no residentes fiscales en el Ecuador y para residentes con patrimonio en el exterior.

En cuanto a sociedades, aplica una tarifa del 0,8% sobre el exceso del patrimonio neto igual o mayor a US\$ 5.000.000, al 31 de diciembre de 2020. El pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos ni es deducible para el pago de otros impuestos.

ii) Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior

Se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022.

iii) Reformas en materia de Impuesto a la Renta

- En personas naturales: éstas tienen derecho a una rebaja del Impuesto al Renta causado, calculada en función de sus gastos personales. Esta rebaja tiene un límite del 10% si excede y del 20% cuando la renta bruta anual no excede el valor de 2,13 fracciones básicas desgravadas de Impuesto a la Renta (US\$ 24.090,30 para el ejercicio 2022).

Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales y las deducciones de personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Exoneración del pago sobre herencias a los beneficiarios dentro del primer grado de consanguinidad con el causante y cónyuges supervivientes beneficiarios.
- Se modifican las condiciones y plazos para acceder a la exención de ingresos por rendimientos generados por depósitos e inversiones de renta fija y se amplía esta exención a los rendimientos que se obtenga de fondos de inversión.
- Se excluyen del listado de ingresos exentos a los obtenidos por las entidades acreditadas por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación y los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana.
- Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas (monto transferido inferior al 25% del capital suscrito). El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
- Se permite la deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.
- Se elimina la deducción del 150% por incremento neto de empleo y remuneraciones de adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Se elimina la deducción del 100% por los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de productividad y gastos de viaje para accesos a mercados internacionales para micro, pequeñas y medianas empresas.
- Se incrementa a 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
- Se permite la deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato (sujeto a condiciones), al igual que para gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales,
- Se permite la deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental.
- Se elimina la norma reglamentaria que establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con relacionadas.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se elimina la norma reglamentaria que disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta y se elimina el registro de impuestos diferidos por este concepto .
 - Se elimina la deducción adicional de un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas.
- iv) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)
- Se modifica la exención en la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que el inmueble sea un terreno o uno destinado a vivienda y se incluye los bienes accesorios. También las realizadas por personas naturales y sociedades en la primera transferencia de dominio del respectivo inmueble, hasta 5 años después de la promulgación de la Ley
 - Se eliminan las exoneraciones de pago de impuesto a la renta de 5 y 10 años para i) Inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1); ii) Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2); iii) Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3); iv) Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4); v) Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6), vi) Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7); vii) Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21); viii) Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana(Art.9n.-22); y, ix) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.
 - Se elimina el incentivo por reinversión de utilidades.
 - Se establece la reducción de tres puntos porcentuales (3%) de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, aplicable hasta por 15 años.
 - Se establece la reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.
 - Se establece una tarifa única del 10% como Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones provenientes de sociedades domiciliadas en territorio ecuatoriano.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las personas naturales residentes en el país y las sociedades nacionales que perciban ingresos en el exterior, sujetos al Impuesto a la Renta en el país de origen, tienen derecho a utilizar dicho impuesto como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado en el Ecuador.
- v) Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo: Se eliminan los siguientes incentivos para la atracción de inversiones privadas:
- Exoneración de Impuesto a la Renta (IR) para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados;
 - Exoneración de ISD en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;
 - Exoneración de IR por inversiones en industrias básicas;
 - Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social.
- vi) Reformas al Código Tributario:
- La responsabilidad del Representante Legal en el ámbito tributario, ya no es solidario, salvo en caso de dolo o culpa grave.
 - La prescripción de la acción de cobro es de 5 años en todas las obligaciones tributarias.
 - La Facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria es caduca en 4 años contados desde la fecha en que ésta fue exigible.
 - Se incorpora a la transacción en materia tributaria como una forma de extinguir obligaciones tributarias.
- vii) Otras reformas:
- En el referido Segundo Suplemento N° 596, se publica la Resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000056 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece las reglas generales para la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de pensiones jubilares patronales, aplicables al ejercicio fiscal 2021.

Para el caso del año 2021 será deducible la pensión de jubilación patronal y desahucio, siempre que el empleador disponga de los fondos disponibles para el cumplimiento de la obligación de pago, estos rubros no generarán impuesto diferido. Este fondo deberá estar destinado exclusivamente al pago futuro de la pensión de jubilación patronal y debe haber sido constituido con anterioridad a la declaración del Impuesto a la Renta del año 2021.

Para los trabajadores de por lo menos diez años con el mismo empleador, que incumplan con lo antes señalado, la provisión no será deducible y se reconocerá

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

un impuesto diferido, que será utilizado cuando el empleador se desprenda efectivamente de los recursos.

En los trabajadores menores a diez años con el mismo empleador, no serán deducibles, aun cumpliendo con lo antes señalado, ni causará impuesto diferido.

- El 29 de diciembre del 2021 el Servicio de Rentas Internas Resolución emite la resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000060, con el fin de establecer las normas para la aplicación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).
- El régimen impositivo simplificado (RISE) y el régimen impositivo para microempresas fueron derogados, tras la creación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).
- Los sujetos pasivos a quien aplica son: personas naturales y jurídicas, los mismos que están categorizadas así: i) emprendedores, aquellos que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 300.000; y, ii) negocios populares, aquellas personas naturales que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 20.000.
- No están sujetas a este régimen las siguientes actividades: servicios de construcción y urbanización, lotización, actividades profesionales, mandatos y representaciones, transporte, actividades agropecuarias, comercializadoras de combustible, relación de dependencia, rentas de capital, regímenes especiales, receptores de inversión extranjera directa y actividades en asociación pública-privada, sector de hidrocarburos, minería, petroquímica, laboratorios médicos y farmacéuticas, industrias básicas, financiero, seguros y economía popular y solidaria, tampoco estarán sujetos al Régimen quienes hayan recibido ingresos brutos superiores a US\$ 300.000 en el año anterior.
- Se les aplicará la retención en la fuente del 1%, por concepto de bienes y servicios de las actividades económicas sujetas a este régimen.
- Devolución de IVA a Exportadores: Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE):

- El 22 de diciembre del 2021, mediante Decreto Ejecutivo No. 298, se dispuso la reducción progresiva del ISD en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- En el Segundo Suplemento N° 596 del Registro Oficial del 13 de diciembre del 2021, se publica la Resolución No. NAC-DGERCGC21-00000053 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece el valor anual de exoneración del ISD por consumos o retiros realizados desde el exterior mediante la utilización de tarjetas de crédito o de débito, para los períodos fiscales 2022, 2023 y 2024.
- Se excluye a la modalidad de streaming como parte de los servicios de televisión pagada sujeto a ICE y se elimina el “monto mínimo” para gravar a las cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares cobrados en servicios prestados por clubes sociales (previamente fue a partir de US\$ 1.500 anuales).
- Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes: i) Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades; ii) Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

viii) Fiscalidad Internacional

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

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, encuentra en análisis y revisión de posibles efectos significativos en sus operaciones.

18 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$5.256.721 (2020: US\$7.767.424) correspondiente a aportes de los Constituyentes, neto de restituciones y resultados acumulados.

19 INGRESOS

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Venta de bienes inmuebles	<u>10.551.789</u>	<u>930.422</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos percibidos se deben principalmente a la venta de bienes inmuebles a personas naturales y o jurídicas.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

20 OTROS INGRESOS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Indemnizaciones	38.046	93.261
Intereses Y Rendimientos Financieros	33.303	64.419
Otros	<u>2.627</u>	<u>8.824</u>
	<u>73.976</u>	<u>166.504</u>

21 GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Honorarios de comercialización	527.815	89.517
Impuesto post covid sobre patrimonio	124.279	-
Servicios varios	102.618	35.963
Impuestos, tasas y permisos	71.611	16.378
Contribuciones	2.500	2.500
Otros honorarios	1.825	1.041
Otros menores	<u>27.735</u>	<u>31.092</u>
	<u>858.383</u>	<u>176.491</u>

22 CONTRATOS SIGNIFICATIVOS

Contrato de Construcción

Con fecha 23 de diciembre del 2021, se suscribió un contrato con la Compañía Marriott S.A. para la provisión de materiales eléctricos destinados al proyecto denominado "Edificio Los Arcos Plaza 2B", el precio total de la mercadería es de US\$506.252, sin incluir el impuesto al valor agregado (IVA).

Contrato de Construcción

Con fecha 21 de abril del 2021, se suscribió un contrato con la Compañía Inmomariuxi C.A. por la construcción del proyecto denominado "Edificio Los Arcos Plaza 2B", el plazo de ejecución de la obra a 24 meses. El presupuesto de la obra se ha establecido con un valor estimado de US\$5.277.715 más IVA. La Contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios 7.5% del costo de construcción. Con el objeto de formar una garantía adicional de buena ejecución de obras, el Fideicomiso retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer a la Contratista.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Contrato de Construcción

Con fecha 30 de enero del 2018, se suscribió un contrato con la Compañía Inmomariuxi C.A. por la construcción del proyecto denominado "Edificio Los Arcos Plaza 2A", por decisión de la Gerencia del Proyecto, se ha convenido en modificar el contrato principal, puesto que se amplió la obra por el lado Oeste hasta el eje 7 y el lado Este hasta el eje 4, por lo que se ha incrementado el costo de estos trabajos al presupuesto del contrato principal, y el plazo de ejecución de la obra a 20 meses. El presupuesto actualizado del edificio se ha establecido como costo directo el valor estimado de US\$5.476.885 más IVA. La Contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios 7.5% del costo de construcción. Con el objeto de formar una garantía adicional de buena ejecución de obras, el Fideicomiso retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer a la Contratista.

Contrato de Fiscalización

Con fecha 1 de septiembre del 2014 se suscribió un contrato con la Compañía Ferarq S.A. Feraud Morán Arquitectos Asociados, el cual se encargará de la vigilancia y control del desarrollo técnico, constructivo y presupuestario de la obra propiamente dicha, quien percibirá los honorarios que han sido fijados en US\$569.568, el cual incluye el impuesto al valor agregado (IVA). Consecuentemente cuando se facture debe desglosarse del precio. Es miembro de la Junta del Fideicomiso con derecho a voz pero sin voto.

Contrato de Gerencia Administrativa y Ventas del Proyecto

Con fecha 1 de septiembre del 2014, se suscribió el contrato correspondiente a servicios de Gerencia administrativa de proyecto con la compañía Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, el cual percibirá honorarios correspondientes al tres punto cinco por ciento (3.5%), deberá calcularse sobre los costos de excavación, demolición, desalojo y construcción del edificio y las áreas comunales. Estos valores serán pagados a partir del inicio de la construcción del proyecto, y se irán devengando en la proporción que se vayan realizando los trabajos.

Por la Gerencia de ventas del proyecto, se le reconocerá un honorario, del cinco por ciento (5%) sobre el valor de las ventas, en el cual se encuentra incluido, las comisiones que dicha compañía pague a su equipo de vendedores y todos los costos correspondientes a sus gastos administrativos. Tal honorario y/o comisión serán pagadas por el Fideicomiso conforme al pago de los clientes, y/o conforme a los pagos que los clientes vayan realizando, según los desembolsos que efectivamente hayan sido pagados, por el cliente en forma directa y/o por intermedio de instituciones financieras. Las comisiones de ventas se empezarán a pagar cuando se firma el contrato de promesa de compra venta. Se excluye la mera reserva.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

23 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.