FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020

FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 23 de mayo del 2022

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA** al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo 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 estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

<u>Reconocimiento de los costos de construcción</u>

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, políticas contables de capitalización y validez de comprobantes a nivel legal.

Énfasis

5. Tal como se menciona en la Nota 10 (Eventos subsecuentes) de los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso se encuentra analizando los posibles efectos económicos que pueda generar el conflicto entre la Federación de Rusia y Ucrania, pero cabe indicar que el Fideicomiso a la fecha no ha tenido un impacto en su liquidez y rentabilidad, por lo tanto, no existe incertidumbre material sobre las operaciones del Fideicomiso como negocio en marcha.

6. Tal como se indica en la Nota 7 de los estados financieros adjuntos, los terrenos fueron aportados mediante escritura pública de fecha 3 de diciembre del 2020 y contabilizados a su valor pericial; y la construcción del proyecto fueron aportados en diciembre 3 del 2020 y en agosto 11 del 2021 como obra civil mediante escritura pública y contabilizados en base a los costos que se reflejan según el estado financiero del Constituyente (Constructora Altavistacorp Cía. Ltda.), cuyo documento soporte es la escritura pública.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con NIIF, y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA**.

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

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

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

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

(Continúa)

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- 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.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso 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 Fideicomiso 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. 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 un Fideicomiso en marcha.
- 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 comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2021 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.

10. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2021 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de AG AdvantEdge
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2021 y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2021	2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo, y total activos corrientes	6	513.942	4.992
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	7	3.779.411	2.333.197
Activo por impuesto diferido	9	360	2
Total activos no corrientes		**3.779.771**	**2.333.199**
Total activos		**4.293.713**	**2.338.191**
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar, y total pasivos corrientes	8	390.740	-
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar, y total pasivos no corrientes	8	3.904.053	-
Total pasivos		**4.294.793**	**-**
Patrimonio		(1.080)	2.338.191
Total patrimonio		**4.293.713**	**2.338.191**

Ab. Rafael Sandoval Veta
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	2021	2020
Gastos administrativos		(1.431)	(9)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias		(1.431)	(9)
Impuesto a las ganancias	9	358	2
Resultado integral del año		(1.073)	(7)

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2021 y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Aporte de Constituyentes, en terrenos (Ver Nota 7)	1.126.030	-	1.126.030
Aporte de Constituyentes, en construcción civil (Ver Nota 7)	1.207.168	-	1.207.168
Aporte de Constituyentes, en efectivo	5.000	-	5.000
Resultado integral del año	-	(7)	(7)
Saldos a diciembre 31, 2020	**2.338.198**	**(7)**	**2.338.191**
Transferencia a Promitentes Compradores (Ver Nota 8)	(1.155.673)	-	(1.155.673)
Aporte del Constituyente, en contrucción civil (Ver Nota 7)	1.032.925	-	1.032.925
Restitución en dinerario a los Constituyentes	(2.215.450)	-	(2.215.450)
Resultado integral del año	-	(1.073)	(1.073)
Saldos a diciembre 31, 2021	**-**	**(1.080)**	**(1.080)**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

Ec. Karyna Ampuero Avila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 y 2020
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		(1.073)	(7)
Transacciones no monetarias			
Impuesto diferido	9	(358)	(2)
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		-	-
Inventario en construcción		(413.289)	1
Cuentas por pagar		3.139.120	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		2.724.400	(8)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
(Restitución) Aporte de Constituyentes		(2.215.450)	5.000
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de financiamiento		(2.215.450)	5.000
Aumento neto en efectivo		508.950	4.992
Efectivo, al comienzo del año		4.992	-
Efectivo, al final del año	**6**	**513.942**	**4.992**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Puertas del Sol Awa

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PUERTAS DEL SOL AWA** fue constituido el 3 de diciembre del 2020, siendo sus Constituyentes y Beneficiarios: i) Constructora Altavistacorp Cía. Ltda.; y, ii) Paúl Esteban Vintimilla Abad y Enma Catalina Ochoa Toral.

El objeto del presente Fideicomiso es la ejecución del Proyecto en el Inmueble, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y/o Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.

1.2 Proyecto inmobiliario

Comprende la construcción de 31 unidades habitacionales, de las cuales 20 son departamentos, 10 suites y un penthouse adicionales tiene 9 parqueos individuales, dos locales comerciales y una bodega los mismos que cuentan con sus zonas comunales.

1.3 Punto de equilibrio

Con fecha 15 de marzo del 2021, se celebró Comité del Fideicomiso donde se aprobó la declaratoria del punto de equilibrio del proyecto.

1.4 Avance de obra y concepto del proyecto

Según informe del Fiscalizador con corte a diciembre 31 del 2021, el proyecto tiene un 100% de avance y está en los plazos previstos.

1.5 Situación del país y del Fideicomiso (además, Ver Nota 10 “Eventos subsecuentes”)

Ventas por sector - Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca

Sector \ Ventas netas en US$ Millones	Ventas 2021	Ventas 2020	Ventas 2019
Agricultura, silvicultura, ganadería y pesca	16.905	14.067	14.643
Manufactura	31.172	25.614	28.885
Construcción e inmobiliarias	6.754	5.705	8.132
Comercio	76.931	65.263	74.593
Transporte y almacenamiento	8.622	6.984	9.123
Alojamiento y comidas	2.280	1.767	2.916
Actividades profesionales	7.370	6.238	7.852
Enseñanza	2.300	2.069	2.619
Salud	4.910	3.947	4.047

Datos macroeconómicos – Banco Central del Ecuador

En el período enero a diciembre del 2021, la evolución del valor FOB de las Importaciones por uso o destino económico (CUODE), con respecto a similar período de 2020, fue la siguiente: bienes de consumo 24,7%; materias primas 50,5%; bienes de capital 18,6%; combustibles y lubricantes 77,9%, y, diversos 40,7%. Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que la evolución del valor FOB en importaciones de periodos anteriores eran los siguientes:

- Periodo 2020 con respecto al año 2019, mostró una disminución en todos los grupos de productos: combustibles y lubricantes (-36,2%); bienes de capital (-22,7%); bienes de consumo (-16,2%); materias primas (-13,7%); y diversos (-21,2%).

- Periodo 2019 con respecto al año 2018, muestran un aumento en los grupos: bienes de capital (3,3%); y, productos diversos (42,8%); disminuyeron, las materias primas (-7,3%); los combustibles y lubricantes (-4,1%); y, los bienes de consumo (-2,1%).

El índice de morosidad en el sistema financiero privado ha sido del 3% (2020: 2,83%). Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que el índice de morosidad de cartera en años anteriores eran los siguientes: 3,2% (2019); 2,9% (2018); y, 3,4% (2017).

El PIB ha crecido hasta el tercer trimestre del 2021 un 5,6% (2020: -9,0%) con relación mismo periodo del periodo 2020, mientras el PIB creció en el tercer trimestre del 2021 en 0,5% con respecto al 19 segundo trimestre de 2021. Cabe indicar como dato comparativo para no sesgar los datos post COVID, que el PIB en años anteriores (tercer trimestre) eran los siguientes (acumulado): -0,1% (2019); 1,5% (2018); 2,9% (2017); y, -1% (2016).

Situación financiera del Fideicomiso

El Fideicomiso aún no ha generado ventas, pero ya ha alcanzado su punto de equilibrio, por lo tanto, el Fideicomiso hasta el momento no presenta dificultades a nivel de liquidez, de rentabilidad y de mercado, sin embargo, la Administración del Fideicomiso como prevención está ejecutando los siguientes planes de acción para el corto y mediano plazo:

- Control de flujo de caja de forma mensual;
- Minimizar gastos; y,
- Entre otros aspectos de estrategia comercial y operativa.

La continuidad del negocio en marcha no se ha visto afectada, sin embargo, se evalúa constantemente indicadores para identificar riesgos que comprometan al Fideicomiso.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

(Continúa)

1.7 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Registrar contablemente los activos y pasivos aportados o generados en el Fideicomiso de conformidad con lo siguiente:

  - Los recursos**,** el dinero y/o bienes que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de si objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso.

  - Todos los activos y pasivos que se hayan generado durante vigencia del fideicomiso; y, aquellos activos y pasivos que se lleguen a generar, entre los que se podrán encontrar aportes en construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el desarrollo del Proyecto.

  - Los recursos dinerarios descritos en la Cláusula Quinta del presente contrato aportados por el Constituyente de Fideicomiso.

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier 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 determinadas por el Comité Del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité Del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa leal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casa de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Comité Del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en la que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento e calificaciones superiores por parte del Comité Del Fideicomiso.

- Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité Del Fideicomiso; 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 Coite Del Fideicomiso.

- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité Del

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: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento; (ii) Incluir una cláusula en la que los Prominentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y, (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador y la Fiduciaria del Fideicomiso.

- 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 mismo y celebrar en su reemplazo nuevas Promesas De Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Comité Del Fideicomiso, así como cumpliendo las disipaciones establecidas en los respectivos contratos.

- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalaos 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 la Etapa a la que corresponda según lo establecido con los contratos de promesa de compraventa; En los demás casos de terminación de promesa de compraventa se deducirán las multas, interés moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el Punto De Equilibrio de la Etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos o en su defecto mantenerse en la Cuenta Corriente o de Ahorros del Fideicomiso cumpliendo con lo previsto en el numeral Ocho. Tres (8.3) de esta cláusula.

- 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 dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios, conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité Del Fideicomiso.

- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos**:**

  - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.

  - El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de su Etapa (s); en las condiciones y con la compañía de seguiros que sea seleccionada por el Comité Del Fideicomiso. Esta contratación podrá suplirse por seguros otorgados por el Constructor seleccionado.

(Continúa)

- El pago del os 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 realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso con la 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 aprobado por el Coite Del Fideicomiso. Para aplicación de los referido anteriormente, se estipula expresamente que: (i) Se podrá realizar los egresos que correspondan a las Obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del Punto De Equilibrio de la Etapa correspondiente del Proyecto Inmobiliario, si el Comité Del 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 portados 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 la Etapa correspondiente del Proyecto; si el Comité Del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnica 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 el desarrollo de la Etapa correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su Punto De Equilibrio. (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a la Obras De Construcción, en caso de haber declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la Etapa correspondientes del Proyecto Inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, 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 la Etapa correspondientes del Proyecto, Los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la Etapa correspondiente 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 Ocho. Nueve. Seis (8.9.6) de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente De Proyecto y del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité Del Fideicomiso**.**

- Verificar a través del Gerente Del Proyecto y/o del 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, recibidos 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 Del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por el Gerente Del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por el Comité Del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité Del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el Punto De Equilibrio de las Etapas correspondientes del Proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento.

    - En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el Punto De Equilibrio del Proyecto Inmobiliario, si aún no se han iniciado las Obras De Construcción con recursos de Los Constituyentes; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso conforme a las instrucciones que reciba del Comité Del Fideicomiso, podrá: (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del Proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el Punto de Equilibrio sea declarado por cada una de Las etapas del Proyecto, realizara la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva Etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto del Equilibrio. (ii) Restituir a los Promitentes Compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 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 la Etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto De Equilibrio. (iii) Transferir a los 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 dicho Constituyente 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 Etapa del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los Inmueble o alícuotas que correspondan a la Etapa que no se va a desarrollar.

    - En caso de que el Comité Del Fideicomiso, certifique y apruebe que, Si Se Ha Cumplido El Punto De Equilibrio de cada Etapa del Proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y

Comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes al pago de avance de la obras de Construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, 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.

- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité Del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador y el Gerente De Proyecto, el (las) acta (s) de entrega de recepción definitiva de las Etapas correspondientes del Proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.

- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que, asumiendo a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo Proyecto 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 hayan 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 el (los) Constructor (es) asumirá (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, 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 título de fideicomiso mercantil, a favor de los Constituyentes y/o Beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, el remanente existente en el patrimonio autónomo correspondiente a sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el Proyecto; así como, transferir los beneficios a los Beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada Etapa del Proyecto; siempre y cuando (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la trasferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con os Promitentes Compradores y/o Compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución 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, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración, y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o

positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá 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 podio cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité Del Fideicomiso, 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, administración, cumplimiento del objeto instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores o terceros. Esta decisión del Comité Del fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectas; y en caso de quedar pasivos, los mismo serán cubiertos exclusivamente por Los Beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias será de cuenta cargo de Los Constituyentes y/o Beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

  - Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité Del Fideicomiso, Contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del Inmueble sin embargo de lo cual esta actividad puede ser delegada a alguno de los Constituyentes o al Constructor por instrucción del Comité del Fideicomiso.

- Previa aprobación del Comité Del Fideicomiso, cumpliendo con tofos los parámetros condiciones que hayan sido fijadas por esta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el Inmueble 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 labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato.

- Todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto 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 o declaración de propiedad horizontal del Inmueble en el cual se desarrollará el proyecto Inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el Comité Del Fideicomiso.

(Continúa)

- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el Comité Del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueron requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

Durante el año 2021 y 2020, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 y 2020 han sido preparados de acuerdo con las 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 y de negocio en marcha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administradora.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Enmienda que ha entrado en vigor al 1 de enero de 2021:

- Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 - enmiendas a la NIIF 16: Se pretendía que la enmienda se aplicara hasta el 30 de junio de 2021, pero como continúa el impacto de la pandemia de COVID-19, el 31 de marzo de 2021, el IASB extendió el período de aplicación del expediente práctico hasta el 30 de junio de 2022 para períodos que comiencen a partir del 1 de abril de 2021.

(Continúa)

Esta enmienda no tuvo impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2021, y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

Al 31 de diciembre de 2021, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigor y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

- Desde el 1 de enero del 2022: i) NIC 37 - Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos; ii) NIIF 9 - Mejoras que aclara qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros; iii) NIIF 1 - Mejoras que permite a las entidades (subsidiarias) que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz; iv) NIC 41 – Se eliminó el requerimiento de excluir los flujos de efectivo tributarios al medir el valor razonable; v) NIIF 3 - Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37; vi) NIC 16 – Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso; y,

- Desde el 1 de enero del 2023: i) NIC 1 - Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no corriente, dependiendo de los derechos que existan al final del período de información; ii) NIIF 17 - Normas que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación, cambios en su aplicación inicial en su forma comparativa; iii) NIC 12 - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos provenientes de una única transacción; iv) NIC 8 - Definición de estimaciones contables, con cambios a la NIC 1 y el Marco conceptual; y, v) NIC 1 - Iniciativa de revelaciones en los estados financieros sobre políticas contables.

La Administración del Fideicomiso ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no generan un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso no mantuvo activos financieros. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales se clasifican al costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a cancelar el pasivo.

Medición inicial

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

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés

efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Baja de pasivos financieros

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo histórico, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza, pero si se evalúa en lo posterior su deterioro.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto y del Constructor. Cuando se termina la construcción estos son transferidos a inventarios terminados.

2.7 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Impuesto a la renta

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

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) 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 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.

(Continúa)

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 temporarias.

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

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, 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 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 debe realizar el pago de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: 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, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgo de mercado, por tasas de interés

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima

exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta saldos en el Banco Pichincha, cuya institución presenta calificación de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el 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 y a los materiales relacionados con la construcción.

El Fideicomiso evalúa constante los precios de los costos de construcción y los de venta de inmuebles, para evitar pérdidas o márgenes reducidos de ganancia.

(d) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (proveedores) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

El Fideicomiso prepara flujos de caja mensualmente, lo cual con negociaciones con proveedores se prevé saldos positivos para un adecuado cumplimiento de las obligaciones corrientes.

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 la Administradora del Fideicomiso se encuentran basados 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 Administradora.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

(Continúa)

	2021	2020
Activos financieros al costo amortizado		
Efectivo y total activo financiero	513.942	4.992
Pasivo financiero al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores y total pasivo financiero	389.906	-

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, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

Composición	2021	2020
Bancos	513.942	4.992

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Pichincha.

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCION

Composición	2021	2020
Terreno (a)	1.126.030	1.126.030
Construcción (b)	2.588.123	1.207.167
Impuestos, tasas y permiso	49.658	-
Honorarios profesionales	15.600	-
	3.779.411	2.333.197

(a) Con la escritura de Constitución, ase aporta el terreno ubicado en la parroquia Sucre, ciudad de Cuenca, con una superficie 1.080 metros cuadrados aproximadamente,

aportado por los Constituyentes Paúl Esteban Vintimilla Abad y Enma Catalina Ochoa Toral, en un 100%.

Los terrenos fueron valorados mediante avalúo pericial.

(b) Incluye principalmente:

- Mediante escritura pública de fecha 11 de agosto del 2021, la compañía Constructora Altavistacorp Cía. Ltda. (Constituyente) aporta al Fideicomiso la obra civil del Condominio Edificio AWA, en base a los costos que se reflejan según el estado financiero del Constituyente al 31 de mayo del mismo año, por un valor de US$1.032.925;

- En el periodo 2021 se recibieron facturas de reembolso por parte de la compañía Constructora Altavistacorp Cía. Ltda. (Constituyente) por US$348.030; y,

- Con la escritura de Constitución de fecha 3 de diciembre del 2020, la compañía Constructora Altavistacorp Cía. Ltda. (Constituyente) aporta al Fideicomiso la obra civil del Condominio Edificio AWA, en base a los costos que se reflejan según el estado financiero del Constituyente al 1 de diciembre del mismo año, por un valor de US$1.207.168.

8. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Composición	2021	2020
Promitentes Compradores (a)	3.903.785	-
Proveedores (b)	389.906	-
Otras cuentas por pagar	1.102	-
	4.294.793	-
(-) Porción a largo plazo (a)	(3.904.053)	-
	390.740	-

(a) Incluye principalmente, US$1.155.673 reclasificado desde patrimonio a cuentas por pagar “Promitentes Compradores”, que fueron receptados al inicio por el Constituyente y que han sido cedidos al Fideicomiso.

(b) Incluye principalmente, US$389.794 por pagar a la compañía Constructora Altavistacorp Cía. Ltda. (Constituyente) por reembolsos de costos directos del proyecto inmobiliario.

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Composición del impuesto a las ganancias

(Continúa)

Composición	2021	2020
Impuesto diferido	358	2

La determinación del impuesto diferido es como sigue:

	2021	2020
Pérdida tributaria del 2020	9	9
Pérdida tributaria del 2021	1.431	-
base fiscal	1.440	-
Tasa impositiva	25%	22%
Saldo activo por impuesto diferido al 31 de diciembre del	360	2
Saldo activo por impuesto diferido al 1 de enero del	2	-
Ingreso por impuestos diferido	358	2

La determinación de la conciliación tributaria es como sigue:

	2021	2020
Pérdida antes de impuesto a la renta	(1.431)	(9)
Más: Gastos no deducibles	-	-
Pérdida sujeta a amortización	(1.431)	(9)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-

(b) Reformas tributarias, aplicables desde el periodo 2020

"Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria": El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación: i) materia de dividendos; ii) ingresos exentos por inversiones; iii) deducibilidad de las provisiones de jubilación patronal y desahucio: iv) contribución única y temporal para contribuyentes con ingresos gravados mayores a US$1.000.000 en el periodo 2018; v) Nuevo régimen de microempresas; vi) IVA en importación de servicios digitales; vii) Elimina el anticipo de impuesto a la renta; viii) Impuesto único agropecuario; ix) Cambios en el impuesto a la renta único al banano; x) Deducción adicional en gastos de eventos artísticos y culturales, publicidad y patrocinio de programas deportivos, y seguros de créditos por los exportadores ; xi) Nuevos sectores priorizados; xii) Agentes de retención por resolución; y, xiii) Entre otras.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

(c) Reformas tributarias, aplicables desde el periodo 2022 pero publicadas en el 2021

"Ley Orgánica para el Fomento Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19": El 29 de noviembre del 2021 se publicó la referida Ley en el Tercer Suplemento del

Registro Oficial No. 587, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas más relevantes: i) Contribución sobre el patrimonio mayor de US$1.000.000 de personales naturales; ii) Contribución sobre el patrimonio mayor de US$5.000.000 de sociedades; iii) Es no deducible las provisiones de jubilación patronal y desahucio en su totalidad; iv) Ingresos exentos por enajenar inmuebles solo será en caso de viviendas de personas naturales, en su primera venta; v) Rendimientos de renta fija serán exentos si estos son mínimo 180 días; vi) Elimina la deducción del 100% adicional por incremento neto de empleo; vii) Los gastos personales ya no son deducción, y en su lugar existirá un crédito tributario equivalente al 10% o 20% del menor valor entre los gastos personales proyectados y la canasta básica multiplica por 7; viii) Tarifa de impuesto a la renta de personas naturales ahora es hasta el 37%; ix) Exoneración al impuesto sobre las herencias, en caso de ser hijos de primera línea; x) Se elimina la fracción básica desgravada que se deducían las microempresas que no estaban bajo el Régimen de Microempresas; xi) Se elimina la reinversión de utilidades; xii) El impuesto a la utilidad por la enajenación de acciones y otros derechos de capital, será una única tarifa del 10%; xiii) Beneficios tributarios para empresas nuevas o existentes, por inversiones nuevas, de 3 o 5 puntos de la tarifa de impuesto a la renta, siendo lo último si firman contratos o convenios con el Estado; xiv) Se elimina las exoneraciones a las ZEDE; xv) Se elimina el Régimen Microempresas y RISE, y en su lugar estará el Régimen RIMPE; xvi) Se elimina beneficios tributarios de la Ley de Fomento Productivo, pero con la excepción de suscribir contratos hasta el 30 de abril del 2020, siempre que hayan ingresado los proyectos hasta el 31 de diciembre del 2021; y; xvii) Se elimina la restricción de constituir Fideicomisos Mercantiles de Garantía sobre vehículos para las Administradoras de Fondos y Fideicomisos.

"Decreto Ejecutivo 298": El 22 de diciembre del 2021 se publicó el Decreto, donde se establece la reducción progresiva del ISD para el periodo 2022 de un 0,25% de forma trimestral, hasta llegar a un 4% de ISD al final del periodo mencionado.

"Resolución NAC-GTRRIOC21-00000001": El 30 de diciembre del 2021 se publicó dicha Resolución, donde se establece los nuevos Agentes de Retención desde el 1 de enero del 2022.

"Resolución NAC-GTRRIOC21-00000002": El 30 de diciembre del 2021 se publicó dicha Resolución, donde se establece la revocatoria como Agente de Retención desde el 1 de enero del 2022, a aquellos Contribuyentes que contaban con la calificación en el 2021.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Efectos económicos por el conflicto "Federación de Rusia y Ucrania"

El 21 de febrero del 2022, el Presidente de Rusia, Vladimir Putin, firmó decretos que reconocen a la República Popular de Donetsk y la República Popular de Luhansk, en la región ucraniana de Donbás. El anunció ocurrió tras un discurso extenso en el que acusó a Estados Unidos y la OTAN de intentar convertir a Ucrania en un puesto militar para amenazar a Rusia. El 24 de febrero del mismo año, el Presidente de Rusia, Vladimir Putin, anuncia el inicio de una "operación militar especial" en Ucrania. Poco después, tropas rusas

cruzan la frontera e invaden el país, mientras se reportan bombardeos en las principales ciudades ucranianas, incluyendo Kyiv y Járkiv, y la planta nuclear de Chernobyl es capturada por los rusos.

Después de conversaciones entre ambos países no se ha llegado a un acuerdo para el cese de la operación militar de Rusia, y la situación cada día genera incertidumbre sobre su desenlace. Cabe indicar, que varios países han tomado medidas sancionatorias contra Rusia, entre las cuales es su exclusión del sistema de pagos SWIFT, lo que provocará efectos económicos tanto para dicho país como para los países que tiene comercio bilateral.

Ecuador exporta a Rusia, Ucrania, Armenia, Bielorrusia, Kazajstán y Kirguistán cerca de US$1.200 millones al año en productos no petroleros ni mineros (US$699 millones a Rusia y US$79 millones a Ucrania, y US$142 millones a Rusia y US$18 millones a Ucrania, tanto en Banano y Camarón, respectivamente). La balanza comercial es favorable para nuestro país en US$950 millones.

Mediante un comunicado de Prensa de la sede en Ecuador del "ICC - International Chamber of Commerce", manifiesta que la invasión Rusa en Ucrania, tendrá repercusiones en las cadenas globales de suministro cuyos efectos se verán en las próximas semanas y meses. El impacto probable en el mercado energético y alimenticio ya es conocido, pero también vemos un riesgo más profundo de interrupción de la manufactura a nivel global y en un gran número de sectores. Hay un fuerte riesgo de la que producción de semiconductores, vehículos y medicinas se vean severamente impactados por la interrupción de las actividades empresariales en Ucrania, que en años recientes se ha convertido en un proveedor de metales esenciales y materias primas de las cadenas globales de valor.

En base a lo antes expuestos, el Fideicomiso se encuentra analizando los posibles impactos, para generar planes de acción.

A excepto de lo antes mencionado, 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.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Puertas del Sol Awa

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Puertas del Sol Awa