

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**

**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 Fadedv
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, 30 de junio del 2022

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, 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 FADEV** 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 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, 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.

#### Reconocimiento de los costos de construcción y pasivos con promitentes compradores

Los inventarios en construcción se considera un área relevante puesto que comprende la capitalización de inversiones directas e indirectas del Proyecto Inmobiliario, y los pasivos con promitentes compradores. 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, validez de comprobantes a nivel legal, cumplimiento del punto de equilibrio para utilizar los recursos de promitentes compradores, entre otros.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 30 de junio del 2022

### **Énfasis**

5. Tal como se menciona en la Nota 16 (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.

### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (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 FADEV**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con 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 FADEV**.

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

7. 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.
- 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.
- 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.

Al Representante Legal de:  
**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**  
Guayaquil, 30 de junio del 2022

- 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**

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV** 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.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV** 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.

0905450748 JOSE RAMIRO CAZAR GUZMAN  
Firmado digitalmente por  
0905450748 JOSE RAMIRO  
CAZAR GUZMAN  
Fecha: 2022.06.30 16:52:06  
-05'00'

**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 FADEV**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2021	2020
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	711.021	494.350
Inversiones a costo amortizado	7	1.175.124	2.860.480
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		22.090	165.790
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.908.235</b>	<b>3.520.620</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventario en construcción	8	5.859.743	2.682.478
Inventario disponible para la venta	9	372.183	372.183
Derechos fiduciarios	10	489.533	489.533
Comisiones pagadas por anticipado	11	252.227	252.227
Impuestos por cobrar		2.311	2.860
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>6.975.997</b>	<b>3.799.281</b>
<b>Total activos</b>		<b>8.884.232</b>	<b>7.319.901</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	12	136.887	71.704
Impuestos por pagar		30.690	47.713
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>167.577</b>	<b>119.417</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	12	8.334.484	6.856.346
<b>Total pasivos</b>		<b>8.502.061</b>	<b>6.975.763</b>
Patrimonio		382.171	344.138
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>8.884.232</b>	<b>7.319.901</b>

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
SANDOVAL VELA  
Fecha: 2022.07.28  
15:44:35 -05'00'

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Gastos administrativos		(47.901)	(36.557)
Otros ingresos	14	97.163	184.056
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>49.262</b>	<b>147.499</b>
Impuesto a las ganancias	13	(11.229)	(31.917)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>38.033</b>	<b>115.582</b>

RAFAEL  
 RAMON  
 SANDOVAL  
 VELA

Firmado  
 digitalmente por  
 RAFAEL RAMON  
 SANDOVAL VELA  
 Fecha: 2022.07.26  
 15:44:47 -05'00'

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

MARYN CICLIA AMPUERO AVILA  
 Firmado digitalmente por MARYN  
 CICLIA AMPUERO AVILA  
 Fecha: 2022.07.26 10:13:07 -05'00'

**Ec. Karyna Ampuero Avila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2021 Y 2020**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aportes</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 1 de enero del 2020</b>	<b>77.115</b>	<b>151.441</b>	<b>228.556</b>
Resultado integral del año	-	115.582	115.582
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2020</b>	<b>77.115</b>	<b>267.023</b>	<b>344.138</b>
Resultado integral del año	-	38.033	38.033
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2021</b>	<b>77.115</b>	<b>305.056</b>	<b>382.171</b>

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
 Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
 Fecha: 2022.07.28 15:45:00 -05'00'

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
 Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
 Fecha: 2022.07.28 15:15:36 -05'00'

**Ec. Karyna Ampuero Avila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2021	2020
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		38.033	115.582
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación</b>			
Impuesto a las ganancias	13	(11.229)	(31.917)
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		143.700	(165.790)
Inventarios en construcción		(3.177.265)	(1.782.964)
Impuestos por recuperar		549	(823)
Comisiones pagadas por anticipado		-	(50.445)
Anticipos promitente compradores		1.478.138	2.346.182
Cuentas por pagar proveedores		85.183	51.918
Impuestos por pagar		(5.794)	46.957
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(1.468.685)</b>	<b>528.700</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Inversiones a costo amortizado		548.600	(304.458)
<b>Efectivo neto utilizado (utilizado) en actividades de inversión</b>		<b>548.600</b>	<b>(304.458)</b>
(Disminución) Aumento neto en efectivo		(920.085)	224.242
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año		2.009.755	1.785.513
<b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>1.089.670</b>	<b>2.009.755</b>

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
 Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
 Fecha: 2022.07.28 15:45:19 -05'00'

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
 Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
 Fecha: 2022.07.28 15:52:54 -05'00'

**Ec. Karyna Ampuero Avila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV** fue constituido mediante escritura pública el 24 de noviembre del 2014 por el Fideicomiso ADV Development LLC en calidad de Constituyente y administrado por Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A. El Fideicomiso ADV Development LLC, transfiere en este mismo acto al patrimonio autónomo la cantidad de US\$1.000, los cuales serán aportados una vez que la cuenta de Fideicomiso sea abierta.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitidos, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos.

**1.2 Reformas**

Con fecha 31 de marzo del 2015, se reformó parcialmente el contrato constitutivo, cuyo cambio principal consiste en la conceptualización y alcance de los bienes del Fideicomiso.

Con fecha 10 de enero del 2019, se reformó parcialmente el objeto del Fideicomiso, de la siguiente manera: una vez recibidos los bienes por parte el Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano y/o cualquier institución financiera, dentro del territorio ecuatoriano, que el Constituyente instruya expresamente a la Fiduciaria, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente y los flujos futuros que pudiesen llegar patrimonio autónomo del Fideicomiso.

**1.3 Punto de inicio**

El Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, ha aprobado mediante Junta de Fideicomiso su punto de inicio financiero, técnico y legal.

**1.4 Avance de obra y entrega del proyecto**

De acuerdo con cronograma se estima la entrega para abril del 2022.

**1.5 Situación del país y del Fideicomiso (además, Ver Nota 16 "Eventos subsecuentes")**

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

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Sector \ Ventas netas en US\$ Millones</u>	<u>Ventas 2021</u>	<u>Ventas 2020</u>	<u>Ventas 2019</u>
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 períodos anteriores eran los siguientes:

- Período 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%).
- Período 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 era: 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 período del período 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 ingresos por cuanto no se ha entregado la obra, por lo tanto, el Fideicomiso no presenta dificultades a nivel de liquidez 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;

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Minimizar costos y 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.

#### **1.7 Instrucciones Fiduciarias**

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la ley y el presente contrato.
- Una vez recibidos los bienes por parte del Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente a los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.
- Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los Fideicomisos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.
- Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del periodo trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- La Fiduciaria entregará informes de gestión de acuerdo con la periodicidad que instruya el Constituyente.

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal, instruya. En tal virtud, podrá dedicarse a promover y construir, directamente o por medios de personas naturales o jurídicas especializadas, bienes inmuebles de cualquier naturaleza para su venta a terceros. Para lo cual el Fideicomiso, por medio de su Fiduciaria podrá:
  - (a) Suscribir contratos relacionados al desarrollo urbanístico de un proyecto.
  - (b) Podrá suscribir contrato de promoción inmobiliaria.
  - (c) Podrá contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerente de Proyecto, Comercializadores, Planificadores Arquitectónicos, Gerentes Técnicos y Promotores Inmobiliarios para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales indispensables para la ejecución de las obras.
  - (d) Podrá constituir Fideicomiso inmobiliario o adherirse como Constituyente Adherente al que ya se encuentra constituido, realizando el aporte inicial o parcial con los recursos dinerarios que hayan sido aportados a su patrimonio autónomo.
  - (e) Participar en el desarrollo del programa de construcción y diseños de proyectos inmobiliarios para sí o para terceros. La Fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que se gestión es de medio y no de resultado, tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y el Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la Fiduciaria no garantiza a obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.
- El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa puedan ser entregados al Beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios Fiduciarios.
- El Constituyente instruye a la Fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el Fideicomiso se encontrará facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promotores compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del Constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto específico por los cuales los Promitentes Compradores han adquirido su obligación de pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso devolverá los flujos a cada uno de los Promitentes Compradores.

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el Constituyente, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizada para suscribir contratos y/o participar de subaste o remates.
- Procedimiento para las reformas: El Constituyente instruya a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra la o las cuentas del Fideicomiso, y de considerando así la Fiduciaria contar con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las referidas cuentas.
- Contratar con cargo al patrimonio a la firma auditora externa para el Fideicomiso.
- Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumento privado o público relacionado al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito del Constituyente.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo 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.

### **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 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.

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **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.

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 y equivalente de efectivo**

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad e inversiones a costo amortizado con vencimiento menor a 3 meses.

### **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 mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. 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:

#### **Activos financieros a costo amortizado**

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por inversiones a costo amortizado, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. 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.

#### **Pasivos financieros a costo amortizado**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales se clasifican a 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 activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

### **Medición inicial**

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

### **Medición posterior**

#### **Activos financieros a costo amortizado**

##### *Inversiones*

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen previamente en el estado de situación financiera en pasivos hasta cumplir su punto de equilibrio, y en lo posterior al estado de resultados.

#### **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 práctica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

#### **Deterioro de activos financieros**

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

### **2.5.3 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 Inventarios en construcción**

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, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a "Inventarios terminados", son excluidos de los "inventarios terminados" y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

### **2.7 Comisiones por venta de inmuebles**

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

### **2.8 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. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al "Inventario en construcción" contra el pasivo de "Anticipos de clientes". El componente financiero registrado en el pasivo "Anticipos de clientes" son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

### **2.9 Impuesto a la renta**

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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. Hasta el periodo 2018, en caso de que el Anticipo de Impuesto a la Renta sea mayor impuesto causado determinado en función de la utilidad gravable, será considerado como impuesto a la renta mínimo.
- (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.

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.

## **2.10 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

## **2.11 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo 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 riesgo financiero**

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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) Riesgos de mercado

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 inversiones y saldos bancarios en Banco Pichincha y Bolivariano, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

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

#### **4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran 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 Administración.

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo (Nota 6)	711.021	494.350
Inversiones a costo amortizado (Nota 7)	1.175.124	2.860.480
<b>Total activo financiero</b>	<b><u>1.886.145</u></b>	<b><u>3.354.830</u></b>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9)	136.887	71.704
<b>Total pasivos financieros</b>	<b><u>136.887</u></b>	<b><u>71.704</u></b>

**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**

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo (a)	711.021	494.350
Inversiones a costo amortizado (b)	378.649	1.515.405
	<b><u>1.089.670</u></b>	<b><u>2.009.755</u></b>

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

(a) Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Bolivariano y Banco Pichincha.

(b) Véase Nota 7.

**7. INVERSIONES A COSTO AMORTIZADO**

Composición por tipo de inversión <u>Inversiones con vencimiento</u>	Tasa de Rendimiento		Plazo en meses		Saldos	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<u>Menores a 3 meses</u>						
Banco Pichincha C.A.	4,56%	-	4	-	370.000	-
Intereses por cobrar	-	-	-	-	8.649	40.001
Banco Bolivariano S.A.	-	6%-7,5%	-	1-2	-	1.475.404
					<u>378.649</u>	<u>1.515.405</u>
<u>Mayores a 3 meses</u>						
Banco Pichincha C.A.	4%-4,08%	-	3	-	544.448	-
Banco Bolivariano S.A.	4%	5%-6%	3	4-5	252.027	1.345.075
					<u>1.175.124</u>	<u>2.860.480</u>

**8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN**

<u>Composición por tipo de inversión</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Operativos	2.820.628	776.779
Costos financieros implícitos (a)	1.105.415	714.375
Movimiento de tierra	862.101	648.978
Impuesto al valor agregado	502.653	206.514
Honorarios de la Fiduciaria y Dirección del Proyecto	476.744	282.611
Impuestos, municipales	64.794	41.187
General	11.903	-
Gastos legales y notariales	7.395	6.458
Honorarios asesoría legal	4.659	2.125
Otros costos	3.452	3.451
	<u>5.859.744</u>	<u>2.682.478</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo a enero 1 del	2.682.478	899.514
Compras para la construcción del proyecto	2.786.225	1.362.849
Intereses implícitos de Promitentes Compradores (a)	391.040	420.115
Saldo a diciembre 31 del	<u>5.859.743</u>	<u>2.682.478</u>

(a) De acuerdo con NIIF 15 de "ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", la cual consiste en el ajuste del pasivo por "Anticipos de clientes" por concepto del costo del dinero en el tiempo, dicho efecto financiero se traduce en reconocer el costo financiero implícito de los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos como parte del costo de construcción.

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**9. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

De acuerdo con la escritura de cesión de derechos con fecha 18 de junio del 2019, el Fideicomiso Mercantil de Administración Delago cedió los derechos del solar # 10 del Conjunto Residencial Cerrado de Delago, a favor del Fideicomiso Mercantil Fadev como opción de pago por un valor de US\$372.183.

**10. DERECHOS FIDUCIARIOS**

De acuerdo con la escritura de cesión de derechos fiduciarios, el Fideicomiso Isla Lago cede los derechos fiduciarios que mantiene del solar 59 ubicado en el conjunto residencial Cerrado Isla Lago asentada sobre el lote A2-2-4 del predio Batán, ubicado al margen Oeste de la Avenida Samborondón, de la parroquia Satelital a cargo del Fideicomiso Mercantil F59 por un valor de US\$489.533.

**11. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO**

Corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por venta de inmuebles por un valor de US\$252.227 (2020: US\$252.227), las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

**12. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Promitentes compradores (a)	8.334.484	6.856.346
Proveedores	136.887	71.704
	<u>8.471.371</u>	<u>6.928.050</u>
Largo plazo, Promitentes Compradores	(8.334.484)	(6.856.346)
	<u>136.887</u>	<u>71.704</u>

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes, e incluye el efecto del costo del dinero en el tiempo, el cual es registrado contra los costos de construcción.

**13. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(a) Situación fiscal

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2018 al 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto corriente (a)	<u>11.229</u>	<u>31.917</u>

(a) La determinación del impuesto a la renta corriente o causado es como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	49.262	147.499
Menos: Otras rentas exentas	-	(4.270)
Más: Gastos no deducibles	1.790	1.000
Más: Gastos incurridos para generar Ingresos Exentos	-	648
Base imponible de impuesto a la renta	<u>51.042</u>	<u>145.077</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>11.229</u>	<u>31.917</u>

(c) 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.

(d) 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 personas 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

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 enero 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 efectuado los cambios y lo ha puesto en práctica de ser necesario.

**14. OTROS INGRESOS**

<u>Composición</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses financieros	<u>97.163</u>	<u>184.056</u>

**15. CONTRATOS**

**Keystone - Ec S.A.**

El 3 de septiembre del 2018 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Comercialización, se pacta lo siguiente: se pacta un honorario mensual, por el 5% más Iva calculado sobre el precio total convenido de la compraventa de cada una de las ventas ejecutadas y formalizadas de cada unidad inmobiliaria.

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**Consultora Vera y Asociados Cia. Ltda.**

El 17 de junio del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, por lo que la partes establecen que los honorarios ascienden a un valor estimado de US\$9.603.49 más Iva, el cual será liquidado de manera mensual divididos en partes iguales durante el transcurso de la obra y dentro de los quince días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente más el respectivo informe de fiscalización.

**Keystone - Ec S.A.**

El 17 de junio del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia de Proyecto, por lo que la partes establecen un honorario equivalente al 7% más Iva sobre el costo total del proyecto pagadero mensualmente a partir de la declaración del punto de inicio del proyecto, el cual será dividido para el número de meses del cronograma total del proyecto.

**16. 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 anuncio 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

**FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2021 Y 2020**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 que la 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.

RAFAEL  
RAMON  
SANDOVAL  
VELA

Firmado digitalmente  
por RAFAEL RAMON  
SANDOVAL VELA  
Fecha: 2022.07.28  
15:47:58 -05'00'

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
Firmado digitalmente por  
KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
Fecha: 2022.07.28 15:34:15 -05'00'

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Fadev**