Fideicomiso Santa Fe

Estados Financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2022 e Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO SANTA FE

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Contenido	**Página**
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 32

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
SRI	Servicio de Rentas Internas
US$	U.S. dólares
VIC	Valor inicial de concesión
VDC	Valor por derecho de concesión
VDA	Valor por derecho de arrendamiento
VMC	Valor mensual de concesión
VMA	Valor mensual de arrendamiento
VPC	Valor porcentual de concesión
VPV	Valor porcentual de ventas

Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Tulcán 803
Guayaquil
Ecuador

Tel: +593 (4) 370 0100
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de
ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Fiduciaria del Fideicomiso Santa Fe:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fideicomiso Santa Fe (el "Fideicomiso") que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2022, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido nuestras responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y el Código del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Cuestiones clave de auditoría

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

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro.

Análisis de factibilidad del proyecto

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso registra inventario en construcción del proyecto inmobiliario por US$1.3 millones, los cuales representan el 53% del total de los activos (nota 7). Basados en la naturaleza del negocio, el Constituyente prepara un análisis sobre la rentabilidad del proyecto basado en el control de los costos y la futura venta de las unidades inmobiliarias. Este análisis incluye información que proviene de reportes financieros del proyecto inmobiliario, los cuales son administrados por el Fideicomiso. Debido a los juicios significativos utilizados del constituyente considerados en el desarrollo de dicho análisis, este ha sido considerado una cuestión clave de auditoría.

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

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación del control relevante relacionado con el control de costos del proyecto inmobiliario.

- Obtuvimos el análisis de viabilidad económica del proyecto preparado por la Administración del Constituyente y revisamos principalmente los precios de las unidades inmobiliarias comprometidas y los costos incurridos en la construcción del proyecto en el año en curso.

- Cotejamos la información de ingresos y costos utilizados en el análisis de viabilidad económica con los costos reales incurridos y registrados en los estados financieros del fideicomiso.

- Inspeccionamos la documentación soporte de los precios de venta y del valor de costos de unidades inmobiliarias con el propósito de obtener evidencia del supuesto de rentabilidad. Principalmente revisamos acuerdos de promesas de compraventa con su respectivo comprobante de cobro y facturas de proveedores de construcción.

- Efectuamos una visita física al proyecto, y obtuvimos el informe de rendición de cuentas y el informe del fiscalizador del avance de la construcción.

Los procedimientos efectuados nos permitieron cubrir los objetivos para los cuales fueron diseñados.

Asunto de énfasis

Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, el Fideicomiso Santa Fe se encuentra en etapa de construcción del proyecto inmobiliario, consecuentemente, la continuidad de las operaciones del Fideicomiso depende de la terminación con éxito de esta etapa y de la generación de suficientes ingresos para recuperar los valores invertidos y generar utilidad para los constituyentes. Los Constituyentes se obligan de manera incondicional a aportar al Fideicomiso la totalidad de recursos que fueran necesarios para el desarrollo del Proyecto. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de la Junta del Fideicomiso, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye la referida información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso a la Junta del Fideicomiso, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Constituyentes.

Responsabilidad de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso por los estados financieros

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

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

Los encargados de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a estos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de

una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

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

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

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

También proporcionamos a la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética relevantes relacionados con independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave 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 razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Junio 7, 2023
Registro No. 019

Jimmy Marín D.
Socio

FIDEICOMISO SANTA FE

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

ACTIVOS	**Notas**	**31/12/22**	**31/12/21**
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,249,223	846,058
Activo por impuestos corrientes	10	36,641	25,275
Pagos anticipados		23,703	
Total activos corrientes		1,309,567	871,333
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventarios en construcción	7	1,363,064	1,272,169
Activos de contratos	8	250,854	225,517
Activo por impuestos diferidos	10	21,857	15,831
Otros activos		2,400	
Total activos no corrientes		1,638,175	1,513,517
TOTAL ACTIVOS		2,947,742	2,384,850
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar y total pasivos corrientes	9	476,938	374,043
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos de contratos total pasivos no corrientes	11	1,238,129	808,301
Total pasivos		1,715,067	1,182,344
PATRIMONIO:	13		
Aportes		1,300,000	1,250,000
Resultados acumulados		(67,325)	(47,494)
Total patrimonio		1,232,675	1,202,506
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		2,947,742	2,384,850

Ver notas a los estados financieros

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.06.05 17:03:00 -05'00'

Ab. Rafael Ramón Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.06.05 16:53:22 -05'00'

Eco. Karyna Cecilia Ampuero Ávila
Contadora del Fideicomiso

FIDEICOMISO SANTA FE

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Notas	31/12/22	31/12/21
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Desistimientos		-	10,797
GASTOS:			
Publicidad y promoción	14	(41,037)	(63,090)
Servicio de terceros		(18,903)	(13,417)
Impuestos y contribuciones		(10,454)	(10,051)
Honorarios profesionales		(1,680)	(1,260)
PÉRDIDA OPERACIONAL		(72,074)	(77,021)
Ingresos y gastos financieros, neto	6	46,217	13,696
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(25,857)	(63,325)
Ingreso por impuesto a la renta:			
Diferido		6,026	15,831
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(19,831)	(47,494)

Ver notas a los estados financieros

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.06.05 17:03:19 -05'00'

Ab. Rafael Ramón Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.06.05 16:53:42 -05'00'

Eco. Karyna Cecilia Ampuero Ávila
Contadora del Fideicomiso

FIDEICOMISO SANTA FE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

	Aportes	Resultados acumulados	Total
	… (en U.S. dólares) …		
Aportes (Nota 13)	1,250,000	-	1,250,000
Pérdida neta y resultado integral del año		(47,494)	(47,494)
Diciembre 31, 2021	1,250,000	(47,494)	1,202,506
Aportes (Nota 13)	50,000		50,000
Pérdida neta y resultado integral del año		(19,831)	(19,831)
Diciembre 31, 2022	1,300,000	(67,325)	1,232,675

Ver notas a los estados financieros

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.06.05 17:03:35 -05'00'

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.06.05 16:53:58 -05'00'

Ab. Rafael Ramón Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

Eco. Karyna Cecilia Ampuero Ávila
Contadora del Fideicomiso

FIDEICOMISO SANTA FE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

	31/12/22	31/12/21
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida antes del impuesto a la renta	(25,857)	(63,325)
Cambios en activos y pasivos:		
Pagos anticipados	(23,703)	
Activo por impuestos corrientes	(11,366)	(25,275)
Inventarios en construcción	(90,895)	(222,169)
Activos de contratos	(25,337)	(225,517)
Otros activos	(2,400)	
Cuentas por pagar	102,895	374,043
Pasivos de contratos	429,828	808,301
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación	353,165	646,058
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Aportes de constituyentes y total proveniente de actividades de inversión	50,000	200,000
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo durante el año	403,165	846,058
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	846,058	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	1,249,223	846,058

Ver notas a los estados financieros

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2023.06.05 17:03:46 -05'00'

Ab. Rafael Ramón Sandoval Vela
Representante Legal de la Fiduciaria

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2023.06.05 16:54:15 -05'00'

Eco. Karyna Cecilia Ampuero Ávila
Contadora del Fideicomiso

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Santa Fe (en adelante "el Fideicomiso") fue constituido el 24 de marzo del 2021 por las compañías Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A., Skycorpsa S.A., Hermitage Holding S.A. y Nimitz S.A. en calidad de Constituyentes (en adelante "los Constituyentes") y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos (en adelante "la Administración" o "la Fiduciaria"). Su domicilio se encuentra en la ciudad de Guayaquil, Av. Rodrigo Chavez S/N y Tarqui.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores como fideicomiso mercantil el 31 de agosto de 2021 bajo registro No. 2021-G-13-003249 y tiene por objeto la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por los constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los prominentes compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de constitución.

De acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución del fideicomiso, los constituyentes aportarán recursos en partes iguales, acorde al grupo económico según corresponda hasta US$1.1 millones (Nota 2).

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso se encuentra en etapa operativa y no ha alcanzado el punto de equilibrio. Se establece como plazo para alcanzar los factores de equilibrio en veinticuatro (24) meses contados a partir de la constitución del Fideicomiso. El plazo para el cumplimiento del punto de equilibro de cada etapa del proyecto podrá prorrogarse hasta por una ocasión, por el mismo plazo mediante la aprobación del comité del Fideicomiso.

En febrero del 2023, mediante Acta de Junta de Fideicomiso se resuelve prorrogar el plazo para alcanzar los factores de equilibrio por un plazo de 24 meses adicionales, el nuevo plazo de declaratoria es hasta el 24 de marzo del 2025.

2. ASPECTOS GENERALES DE LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

En adición a lo mencionado anteriormente, la escritura de constitución del Fideicomiso, establece lo siguiente:

a) Comparecientes

Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.:	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Dosmilcorp S.A.	Constituyente / Aportante
Skycorpsa S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Nimitz S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Hermitage Holding S.A.	Constituyente / Promotor / Beneficiario
Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso:	Administradora / Fiduciaria

b) Aportes y transferencias de dominio a título de Fideicomiso

(i) Los constituyentes promotores y constituyente aportante para el desarrollo del proyecto inmobiliario "Santa Fe" aportarán recursos en partes iguales, acorde al grupo económico según corresponda, siendo que, a la firma de la constitución del Fideicomiso, Dosmilcorp S.A. aporta el lote sobre el cual se desarrollará el proyecto valorado en US$1.1 millones, mientras que la Compañía Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. realizará sus servicios en calidad de gerente del proyecto, hasta por la suma de US$1.1 millones.

(ii) Los Constituyentes se obligan de manera incondicional a aportar al Fideicomiso la totalidad de los recursos que fueran necesarios para el desarrollo del proyecto.

Instrucciones fiduciarias **-** La Fiduciaria ejercerá la representación legal del Fideicomiso y deberá realizar principalmente las siguientes actividades:

- Ejercer la representación legal del Fideicomiso.

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:

  - Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción de la constitución.
  - Los activos que se generen durante el desarrollo del proyecto.
  - El inmueble

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto.

- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Gerente del Proyecto, previo conocimiento del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a traces de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Gerente del Proyecto, cumpliendo con la norma legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de 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 del Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmovilizaría y los demás contratos que sean necesarios para el

desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobadas por el Comité del Fideicomiso.

- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el comercializados, respectivamente, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del Fideicomiso, contratos de promesas 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.

- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializados, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Comité del Fideicomiso.

- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que estos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa a la que corresponda, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los que se deducirán las multas, intereses 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 cumpliendo con lo previsto.

- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por 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 sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité del Fideicomiso.
    - El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o de 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 otorgadas al Fideicomiso, previa autorización del Comité.
    - Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, y de sus respectivas etapas.

- Para la realización de los egresos se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente del Proyecto y del Fiscalizados, conforme corresponda.

- 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 ha sido plenamente justificados por las planillas, facturas recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles.

- Verificar a través de informes presentados por el Gerente del proyecto y/o el fiscalizados, 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 informara sobre estos aspectos al comité del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.

- Verificar y/o aceptar si se han cumplido o no con el punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario.

- En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido con el punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si aún 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.

- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el Fiscalizador y el Gerente del proyecto, las actas de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto: cuando se haya concluido con construcción.

- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar.

- 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 estos instruyan

- Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijados para esta: contraer créditos, que hayan sido fijadas por esta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación.

- Celebrar 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.

- Rendir cuentas de su gestión a los Constituyentes en forma trimestral, debiendo enviar el correspondiente informe a las direcciones señaladas por las partes.

Punto de equilibrio **-** Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que deben ser verificadas y cumplidas, de manera que una vez certificado, el Fideicomiso se encuentre facultado

para utilizar los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores y/o compradores, en el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario. Dicho punto de equilibrio podrá ser declarado por cada etapa, conforme a las instrucciones que sean dictadas por parte del Comité del Fideicomiso. Las principales condiciones del punto de equilibrio son las que se definen a continuación:

a) Equilibrio técnico: se entenderá cumplido cuando:

   i) El constructor y/o promotor presenten el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado, técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, financiera, ambiental y socioeconómica del proyecto.
   ii) El constructor y/o promotor hayan presentado el presupuesto y cronograma de la obra, que incluya el tiempo estimado de ejecución de la misma, por cada etapa del proyecto inmobiliario.

   iii) Se hayan elaborado y entregado a la Fiduciaria, los planos diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. Necesarios para el inicio de la etapa correspondiente del proyecto.

   iv) Se hayan obtenido las aprobaciones, autorizaciones, permisos y licencias necesarias para iniciar la construcción y desarrollo de la etapa correspondiente al proyecto, de acuerdo con los requerimientos establecidos en la ley y demás normas aplicables.

   v) Que los constructores y/o promotores acrediten experiencia, solvencia, capacidad técnica administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto. Todos los puntos aquí establecidos deberán ser previamente aprobados por el Comité del fideicomiso a efectos de declarar el punto de equilibrio.

b) Equilibrio legal: Se lo entenderá cumplido cuando:

   i) Se haya inscrito en el registro de la propiedad la presente escritura pública, por la que se aporta el inmueble a favor del Fideicomiso.

   ii) El inmueble se encuentre sin gravámenes y/o prohibiciones de enajenar, salvo que se hayan constituido un gravamen para la obtención de créditos que permitan la obtención de créditos que permitan la obtención del punto de equilibrio financiero o se trate de servidumbres legales.

c) Equilibrio financiero y Comercial: Se lo entenderá cumplido cuando se cuente con el financiamiento del cien por ciento de los costos directos de la etapa correspondiente del proyecto. Los recursos necesarios para alcanzar el punto de equilibrio financiero podrán corresponder a recursos y/o una proyección de ingresos que pueden provenir de las siguientes fuentes:

   i) Los aportes de los constituyentes que se hayan realizado en recursos, terrenos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.
   ii) Los créditos que hayan sido aprobados por el Comité del Fideicomiso.
   iii) Los préstamos otorgados por los Constituyentes o terceras personas ajenas al sistema financiero
   iv) Los créditos concedidos por los proveedores de los bienes y servicios requeridos por la

ejecución del proyecto

v) Los recursos comprometidos por los promitentes compradores y/o compradores en el respectivo contrato de promesa de compraventa y/o compraventa elevado a escritura pública

vi) Los demás bienes, recursos y dineros que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas por el cumplimiento de las instrucciones.

Se considerará que si se ha alcanzado el punto de equilibrio, cuando se hayan verificado y cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras.

3. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

3.1 Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año 2022, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Mejoras Anuales a las normas IFRS 2018-2021	El Fideicomiso ha adoptado las enmiendas incluidas en las Mejoras Anuales a las IFRS ciclo 2018-2020 por primera vez en el ejercicio. Las Mejoras Anuales incluyen enmiendas a cuatro normas: IFRS 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera La modificación provee alivio adicional a una subsidiaria que es un adoptante inicial después que su matriz, con respecto a la contabilidad por las diferencias acumuladas por conversión. Como resultado de las enmiendas, una subsidiaria que usa la excepción de IFRS 1: D16(a) ahora puede también elegir medir los efectos acumulados por conversión de las operaciones extranjeras al valor en libros que hubiera sido incluido en los estados financieros consolidados de la controladora, basado en la fecha de transición de la matriz a IFRS, si no hubo ajustes por los procedimientos de consolidación y por los efectos de combinación de negocios en los que la controladora adquirió a la subsidiaria. Una elección similar está disponible para una asociada o negocio conjunto que usa la excepción en IFRS 1: D16(a).

3.1 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes nuevas y revisadas IFRS que han sido emitidas pero no son aún efectivas.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IAS 1	*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	*Revelación de las políticas contables*
Enmiendas a la IAS 8	*Definición de las estimaciones contables*
Enmiendas a la IAS 12	*Impuestos diferidos relacionados a los activos y pasivos que surgen de una sola transacción.*

La administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones de hacer y no hacer (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida. El IASB esta actualmente considerando más enmiendas a los requerimientos de IAS 1 en cuanto a la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, incluyendo el diferimiento de la aplicación de las enmiendas de enero de 2020.

La Administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los estados financieros del Grupo en períodos futuros. [Incluir si las enmiendas han tenido efectos materiales en su caso.]

Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad- Revelación de Políticas Contables

Las enmiendas cambian los requerimientos de IAS 1 con respecto a la revelación de políticas contables. La modificación reemplaza los términos "políticas contables significativas" con "información de las políticas contables materiales". La información de las políticas contables son materiales cuando se considera que, en conjunto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, pueda ser razonablemente esperado que influyan en la toma de decisiones de los usuarios primarios de los estados financieros de uso general que realizan en base a dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 se enmiendan para aclarar que las políticas contables que se relacionan a transacciones inmateriales, otros eventos o condiciones son inmateriales y no necesitan ser reveladas. La información relativa a políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos y condiciones, aun si los montos en las mismas son inmateriales. Sin embargo, no toda la información sobre las políticas contables relativa a transacciones materiales u otros eventos o condiciones es material por sí misma.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de cuatro pasos para determinar la materialidad" descrito en la Declaración práctica 2.

Las enmiendas a la IAS 1 estarán vigentes para los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada y son de aplicación prospectiva. Las enmiendas a la Declaración práctica 2 no contienen una fecha de vigencia o requerimientos de transición.

Enmiendas a la IAS 8 Políticas contables, Cambios en estimaciones contables y Errores - Definición de las estimaciones contables.

Las enmiendas reemplazan la definición de un cambio en estimación contable. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son "cantidades monetarias en los estados financieros que son sujetas a incertidumbre en su medición".

La definición de un cambio en estimaciones contables fue eliminada. Sin embargo, el IASB mantuvo el concepto de cambios en una estimación contable en la norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en una estimación contable son los resultados de nueva información o un nuevo desarrollo no son las correcciones de un error.
- Los efectos de un cambio en un dato de entrada o una técnica de valuación usada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no resultan de una corrección de errores de periodos previos.

El IASB agregó dos ejemplos (ejemplos 4 y 5) para la Guía de implementación de la IAS 8 que acompaña la norma. El IASB ha eliminado un ejemplo (ejemplo 3) ya que podría causar confusión en relación con las enmiendas.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de dicho periodo con opción a aplicación anticipada.

Enmiendas a la IAS 12 Impuestos diferidos – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.

Las enmiendas introdujeron otra excepción adicional aparte de la exención del reconocimiento inicial. En las enmiendas, una entidad no aplica la excepción de reconocimiento inicial para las transacciones que dan lugar a diferencias temporales gravables y deducibles.

Dependiendo de la ley fiscal aplicable, las diferencias temporales gravables y deducibles pueden darse en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no sea una combinación de negocios y no afecte la contabilidad ni las utilidades gravables. Por ejemplo, puede darse con el reconocimiento de un pasivo por arrendamiento y el correspondiente activo por derecho de uso aplicando la IFRS 16 Arrendamientos en la fecha del inicio de un arrendamiento.

Siguiendo las enmiendas a la IAS 12, se requiere que una entidad reconozca los impuestos diferidos activo y pasivo relativos, considerando que el reconocimiento de cualquier impuesto diferido activo está sujeto al criterio de recuperabilidad en IAS 12.

El IASB también añadió un ejemplo ilustrativo a la IAS 12 que explica cómo se aplican las enmiendas.

Las enmiendas aplican a las transacciones que ocurran en o después del principio del periodo comparativo más antiguo que se presenta. Adicionalmente, al inicio del primer periodo comparativo más antiguo una entidad reconoce:

- Un impuesto diferido activo (en la medida que sea probable que el ingreso gravable está disponible contra la diferencia temporal deducible) y un impuesto diferido pasivo para todas las deducciones gravables y temporales asociadas con:

    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y otros pasivos similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo de los activos relacionados.

- El efecto acumulado de la aplicación inicial de las enmiendas como un ajuste al balance inicial de utilidades retenidas (o algún otro componente de capital, como corresponda) a esa fecha.

Las enmiendas estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero de 2023, con opción a aplicación anticipada.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

4.1 ***Declaración de cumplimiento*** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

4.2 ***Moneda funcional*** - La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América, el cual es la moneda de circulación en el Ecuador***.***

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, excepto cuando se especifique lo contrario.

4.3 ***Bases de preparación*** - Los presentes estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base del costo histórico; existen ciertos instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición.

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado en que son observables los datos de entrada en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

Nivel 1: Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos que el Fideicomiso puede obtener a la fecha de la valuación;

Nivel 2: Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,

Nivel 3: Considera datos de entrada no observables.

Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso considerando que el Fideicomiso posee los recursos adecuados para continuar operando como una empresa en funcionamiento en un futuro previsible.

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

4.4 ***Efectivo y equivalentes de efectivo -*** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

4.5 ***Instrumentos financieros -*** Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

4.6 ***Activos financieros -*** Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorad (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Baja de los activos financieros - El Fideicomiso da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, el Fideicomiso reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

4.7 Pasivos financieros

Clasificación como deuda - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero.

Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de un pasivo financiero - El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones del Fideicomiso se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados

4.8 ***Inventarios -*** Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios en construcción (oficinas, locales comerciales, bodegas y parqueos) está compuesto por todos los costos directamente relacionados a la construcción del proyecto para dejar los bienes en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

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

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la

contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que el Fideicomiso es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporaria y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

El Fideicomiso compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

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

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

Venta de bienes

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

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso se encuentra en etapa preoperativa, por tal razón no ha generado ingresos por venta de bienes.

Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituyen la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido pagos por parte del cliente y se liquida cuando se perfecciona la venta.

Activos de contratos

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

4.12 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

5. FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, que se describen en la Nota 4, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión

afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros sí la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

5.1 Fuentes claves para las estimaciones

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del período, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Impuesto a la renta diferido **-** El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

	31/12/22	31/12/21
Bancos	47,386	39,948
Certificado de depósito **(1)**	1,201,837	806,110
Total	1,249,223	846,058

(1) Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene certificados de depósito en instituciones financieras locales con vencimiento en enero del 2023 a una tasa de interés anual del 4.59% al 7.74%. Durante el año 2022, los intereses ganados por estas inversiones ascienden a US$46 mil. Un detalle a continuación:

	31/12/22	31/12/21
Banco General Rumiñahui	282,131	635,061
Banco del Pacifico S.A.	608,800	
Banco del Austro	225,556	171,049
Banco Internacional	85,350	
Total	1,201,837	806,110

7. INVENTARIO EN CONSTRUCCION

	31/12/22	31/12/21
Terrenos **(1)**	1,050,000	1,050,000
Diseño y estudios	154,417	126,631
Impuestos, tasas y permisos	70,447	55,434
Gerencia de proyecto	72,752	33,064
Otros	15,448	7,040
Total	1,363,064	1,272,169

(1) Corresponde a un terreno de 1.840 metros cuadrados ubicado en ciudad de Guayaquil donde se desarrollará el proyecto inmobiliario "Santa Fe Tower"

8. ACTIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a comisiones pagadas al Promotor por la gestión de venta de los inmuebles por US$250 mil (US$225 mil para el año 2021), los cuales se amortizarán conforme con la transferencia al cliente de los servicios, una vez que se han reconocido los ingresos.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2022, corresponde principalmente a valores adeudados a Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por honorarios por Gerencia de proyecto, diseño del proyecto y gerencia comisiones de venta por US$263 mil y US$189 mil respectivamente, y para el año 2021 US$210 mil y US$164 mil respectivamente.

10. IMPUESTOS

	31/12/22	31/12/21
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario impuesto a la renta y total	36,641	25,275

Aspectos tributarios

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVD-19

El 29 de noviembre del año 2021, se publicó en el Registro Oficial la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal Tras la Pandemia COVID-19", que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que tienen como objeto promover la sostenibilidad de las finanzas públicas, el reordenamiento del sistema tributario y fiscal ecuatoriano y la seguridad jurídica para la reactivación económica de Ecuador tras haber afrontado la pandemia COVID-19; y, el 30 de diciembre del año 2021, se publicó en el Registro Oficial el Decreto Ejecutivo 304 con el respectivo reglamento. El 22 de marzo del 2022 se publicó la Circular No. NAC-DGECCGC22-00000002 sobre la contribución temporal sobre el patrimonio para fidecomisos, fondos de inversión y fondos complementarios. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Circular y Ley:

Contribución temporal sobre el patrimonio de las sociedades - Aquellos fidecomisos, fondos de inversión y fondos complementarios que, a la fecha de publicación de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia Covid-19 realicen actividades económicas y cuyo patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2020, hubiere sido igual o mayor US$ 5.000.000,00, estarán obligados a la declaración y pago de esta contribución temporal, en los ejercicios fiscales 2022 y 2023, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

El Fideicomiso no registró esta contribución debido a que su patrimonio a la mencionada fecha no supera el monto establecido.

Impuesto a la renta

- *Deducciones*

  - Se deducirá el 100% adicional de las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, bioemprendimientos, restauración y reparación ambiental debidamente calificados por la Autoridad Ambiental Nacional.

  - Se elimina (en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno) el límite de deducibilidad del 20% aplicable a gastos por regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, pagados a partes relacionadas.

- *Tarifa*

  - Reducción de tres puntos porcentuales (3%) de Impuesto a la Renta hasta por 15 años para el desarrollo de nuevas inversiones.

  - Reducción especial de hasta cinco puntos porcentuales (5%) de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.

Decreto Ejecutivo 298 (Se reduce progresivamente la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas)

Se reduce progresivamente la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas en un cuarto de punto porcentual (0.25) por trimestre durante el 2022, hasta llegar a una tasa del 4%.

11. PASIVOS DE CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, representa efectivo recibido por promesas de compraventa suscritas con clientes, los cuales se liquidarán cuando se perfeccione la venta de los inmuebles.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables
La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.

Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;

- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y

- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

Categorías de instrumentos financieros

	31/12/22	31/12/21
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6) y total	1,249,223	846,058
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar (Nota 9) y total	476,938	374,043

Valor razonable de instrumentos financieros - La administración de la Fiduciaria del Fideicomiso considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

Gestión de riesgo financieros - Las actividades del Fideicomiso se exponen a diversos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (incluyendo riesgo de precios y riesgo de tasa de interés) y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión de riesgo de la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

La gestión de riesgo está controlada por la Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso siguiendo las políticas y procedimientos establecidos localmente, a efectos de minimizarlos. A continuación, se presenta los riesgos financieros a los que está expuesto el Fideicomiso.

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

El Fideicomiso se encuentra respaldado por los Constituyentes, los cuales cuentan con una amplia trayectoria en el sector inmobiliario ecuatoriano, ya que los compradores los identifican como un

sinónimo de seriedad al momento de tomar una decisión de inversión inmobiliaria.

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

Riesgo de tasa de interés - El Fideicomiso no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que el Fideicomiso recibe dinero en préstamos a tasas de interés de mercado.

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

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

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

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

De acuerdo a lo establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, el Constituyente tiene la obligación de aportar y entregar al Fideicomiso todos los recursos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto y cubrir todos los pasivos u obligaciones, en caso que no existieren los recursos en el Fideicomiso. El Fideicomiso monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital - El Fideicomiso gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus beneficiarios a través de la optimización de patrimonio. Los sistemas de información administrativa generan suficiente información para el órgano de dirección, a través del cual se revisa en forma constante la estructura de capital del Fideicomiso.

13. PATRIMONIO

Aportes: Al 31 de diciembre del 2021 corresponde a las aportaciones de los constituyentes: Dosmilcorp S.A. por US$1.1 millones en bienes inmuebles (terrenos), Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por US$100 mil, Skycorpsa S.A. por US$46 mil, Hermitage Holding S.A. por US$31 mil y Nimitz S.A. por US$23 mil en efectivo.

Adicionalmente, durante el año 2022 los constituyentes efectuaron aportes en efectivo por US$50 mil (Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. por US$25 mil, Skycorpsa S.A. por US$12 mil, Hermitage Holding S.A. por US$8 mil y Nimitz S.A. por US$6 mil).

El contrato de constitución del Fideicomiso establece que los Constituyentes tendrán derecho a la restitución de los aportes que hubieren efectuado, una vez concluido el proyecto y estén cubiertas las obligaciones del Fideicomiso.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

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

	Relación	31/12/22	31/12/21
Saldos:			
Activos de contratos - Comercialización:			
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Constituyente	250,064	225,517
Cuentas por pagar:			
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.	Constituyente	406,105	310,742
Skycorpsa S.A.	Constituyente	61,714	61,714
Total		467,819	372,456
Gastos:			
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A Promoción	Constituyente	41,037	63,090

15. CONTRATOS

Contrato de comercialización

El 16 de agosto del 2022, el Fideicomiso suscribió un contrato con Skycorpsa S.A. para la comercialización del proyecto inmobiliario "Santa Fe Tower". El contrato de comercialización tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario hasta la entrega a los beneficiarios del Fideicomiso. La responsabilidad y obligaciones de la contratista, terminará cuando la obra haya sido recibida por el M.I. Municipio de Guayaquil, aprobado el régimen de propiedad horizontal, se haya recaudado todas las ventas realizadas y se hayan entregado, a todos los compradores, las escrituras de compraventa debidamente inscritas en el Registro del Cantón de Guayaquil.

La comisión por ventas será del 4%, pagadas de la siguiente forma:

- A la firma del contrato de promesa de compraventa, siempre y cuando el cliente haya pagado a la firma como mínimo el 10% del precio pactado, el 0.70%
- Al alcanzar el punto de equilibrio

- A la firma de la escritura pública de compraventa, el 0.30%

Contrato de Gerencia de Proyecto, Gestión, Promoción y Comercialización

El 16 de agosto del 2021, el Fideicomiso suscribió un contrato con Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A. con el fin de que desempeñe las funciones de Gerente de proyecto, Gestión, Promoción y Comercializadora del proyecto inmobiliario "Santa Fe Tower", ubicado en la ciudad de Guayaquil. El contrato se encontrará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto. En tal sentido, una vez suscrita la correspondiente Acta de Entrega Recepción definitiva del Proyecto, el presente contrato se entenderá terminado el pleno derecho.

Los honorarios profesionales serán cancelados de la siguiente manera:

Gerencia de promoción - Un honorario correspondiente al 0.25% sobre las ventas.

Gerencia de gestión - Se le reconocerá al Gerente del proyecto un costo del 0.75% sobre las ventas.

Gerencia del proyecto - Los honorarios que se le pagarán al Gerente del proyecto, serán del 7% sobre el costo directo de la construcción. Este porcentaje referido cubre los costos del proyecto de construcción (o gasto administrativo) cobrado por la compañía constructora y por los proveedores de ingenierías o acabados.

Comisión por ventas - La comisión por ventas será del 4%, y se facturará al Proyecto por el Constituyente PRONOBIS o su delegado que realice la venta.

16. CONCILIACIÓN ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS ADJUNTOS

A continuación se presenta la conciliación entre los estados financieros preparados de acuerdo con el plan de cuentas utilizado por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, cumpliendo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y los estados financieros adjuntos preparados bajo NIIF al 31 de diciembre:

ESPACIO EN BLANCO

	Estados Financieros contables	Reclasificaciones	Estados financieros adjuntos
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo **(1)**	47,385	1,201,838	1,249,223
Activo por impuestos corrientes **(2)**	986	35,655	36,641
Activos financieros **(1)**	1,201,838	(1,201,838)	
Inventarios **(2)**	1,398,719	(1,398,719)	
Pagos anticipados	23,703		23,703
Total activos corrientes	2,672,631	(1,363,064)	1,309,567
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventarios en construcción **(2)**		1,363,064	1,363,064
Activos de contratos **(3)**		250,854	250,854
Otros activos no corrientes **(3)**	253,254	(250,854)	2,400
Activo por impuestos diferidos	21,857		21,857
Total activos no corrientes	1,634,985	1,363,064	1,638,175
TOTAL	2,947,742	-	2,947,742
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar y total pasivos Corrientes	476,938	-	476,938
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Pasivos de contratos total pasivos no Corrientes	1,238,129	-	1,238,129
Total pasivos	1,715,067	-	1,715,067
PATRIMONIO:			
Aportes	1,300,000		1,300,000
Resultados acumulados	(67,325)		(67,325)
Total patrimonio	1,232,675	-	1,232,675
TOTAL	2,947,742	-	2,947,742

(1) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde a la reclasificación de certificados de depósito por US$1.2 millones a efectivo y equivalentes de efectivo

(2) Corresponde a la reclasificación de inventario a Inventarios en construcción por US$1.4 millones. Adicionalmente se realiza la reclasificación a activos por impuestos corrientes por US$35 mil

(3) Corresponde a la reclasificación de los gastos de comercialización registrados en otros activos a activos de contratos por US$250 mil.

17. CUMPLIMIENTO DE INSTRUCCIONES DE LA FIDUCIARIA

La Administración de la Fiduciaria del Fideicomiso confirma que se ha dado cumplimiento a las instrucciones fiduciarias, durante el periodo terminado al 31 de diciembre del 2022 y 2021.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros (junio 7 del 2023), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido aprobados por la Administradora del Fideicomiso Santa Fe y su emisión ha sido autorizada para el junio 7 del 2023.