

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Cien Olivos Parc (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de 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 situación financiera del Fideicomiso Cien Olivos Parc al 31 de diciembre de 2022 así como de sus cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

Fundamentos de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Cuestiones claves de auditoría

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.

A la fecha no se considera a nuestro criterio, que existan cuestiones clave de auditoría que deban ser reveladas.

Otros asuntos

- Los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores los cuales con fecha 29 de abril de 2022 emitieron un dictamen sin salvedades.
- Debido a la operatividad y giro del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, no se presenta el estado de resultados integral.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito

Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. 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 Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno del fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
06 de julio de 2023

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Notas	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	10.928	72.502
Cuentas por cobrar	8	12.402.007	8.676.057
Total activos corrientes		12.412.935	8.748.559
Total activos		12.412.935	8.748.559
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	12.411.935	8.747.559
Total pasivos corrientes		12.411.935	8.747.559
Total pasivos		12.411.935	8.747.559
Patrimonio			
Aporte de Constituyentes	10	1.000	1.000
Total patrimonio		1.000	1.000
Total pasivos y patrimonio		12.412.935	8.748.559

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Aporte de Contribuyentes	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1.000	1.000
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Notas	2022	2021
Flujo de efectivo por las actividades de operación:			
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>			
Disminución en activos corrientes		(3.725.950)	(3.858.829)
Aumento en pasivos corrientes		3.664.376	3.415.393
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(61.574)	(443.436)
Disminución neta del efectivo		(61.574)	(443.436)
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo		72.502	515.938
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo	7	10.928	72.502

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Cien Olivos Parc. - constituido mediante escritura pública el 2 de mayo del 2018 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante resolución No. 2018.G.13.002352. Su Constituyente y Beneficiario es la Compañía Cienolivosparc S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la administración de los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante el contrato, y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte de la Constituyente Inicial, y/o por parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la ley, y las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondientes al Proyecto Inmobiliario que se denominará "Cien Olivos Parc" de la Urbanización Los Olivos, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la Compañía Cienolivosparc S.A. Por lo tanto, el presente Fideicomiso Mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hecho o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

2. Instrucciones Fiduciarias

Para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones:

- Recibir instrucciones por escrito de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. "LA FIDUCIARIA", deber realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta "LA CONSTITUYENTE INICIAL".
- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", y de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.
- Recibir de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la Compañía CIENOLIVOSPARC S.A., ha declarado el punto de equilibrio del "PROYECTO INMOBILIARIO" de conformidad con lo establecido en la cláusula tres puntos dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a "LA FIDUCIARIA", que se ha cumplido con el "PUNTO DE EQUILIBRIO", los aportes entregados por "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", no podrán ser transferidos a "LA CONSTITUYENTE INICIAL" para el desarrollo del "PROYECTO INMOBILIARIO" y deberán mantenerse invertidos en certificados de depósito a plazo en la institución financiera que el CONSTITUYENTE INICIAL instruya a la FIDUCIARIA. Los parámetros para la conformación del "PUNTO DE EQUILIBRIO", serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la compañía CIENOLIVOSPARC S.A., quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a "LA FIDUCIARIA".
- De producirse el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "CIEN OLIVOS PARC" de la Urbanización LOS OLIVOS, LA FIDUCIARIA en calidad de representante legal del "FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC", deberá transferir a CIENOLIVOSPARC S.A. total o parcialmente los valores que haya recibido como aporte por parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", y sus rendimientos, si los hubiere; al CONSTITUYENTE INICIAL, BENEFICIARIA INICIAL del FIDEICOMISO.

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- De declararse el punto de equilibrio, el CONSTITUYENTE INICIAL tendrá la facultad de (i) solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más sus rendimientos, en caso de que existan o (ii) solicitar que el FIDEICOMISO efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas del proyecto inmobiliario CIEN OLIVOS PARC. Para lo cual la FIDUCIARIA podrá solicitar la documentación de soporte que considere correspondiente, tales como, contratos comerciales, política de conozca su cliente, copia de facturas, autorizaciones del fiscalizador y/o gerente de proyecto, entre otros.
- De no producirse la declaratoria del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "CIEN OLIVOS PARC" de la Urbanización LOS OLIVOS, dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, "LA FIDUCIARIA", irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS", suscritas entre "LOS PROMITENTES COMPRADORES" y "LA PROMITENTE VENDEDORA", sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de "LOS PROMITENTES COMPRADORES", por parte de "EL FIDEICOMISO", o de "LA FIDUCIARIA". Los rendimientos de los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso de que existan, serán entregados a la BENEFICIARIA INICIAL.
- Contratar a nombre y en representación del "FIDEICOMISO", con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de "LA BENEFICIARIA INICIAL" a "LA AUDITORA EXTERNA" del "FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC". Los honorarios, obligaciones y funciones de "LA AUDITORÍA EXTERNA", serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el "FIDEICOMISO".
- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventas de "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS" que suscribirán "LOS PROMITENTES COMPRADORES" con "LA PROMITENTE VENDEDORA"
- Recibir mediante aporte a título de fideicomiso mercantil, "BIENES" consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES".
- Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.
- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los "BIENES" transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al CONSTITUYENTE INICIAL de forma física y de forma digital a los CONSTITUYENTES ADHERENTES mediante la visualización de ésta en el portal web de la FIDUCIARIA, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto FIDEICOMISO e instrucciones impartidas por el CONSTITUYENTE INICIAL; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del FIDEICOMISO en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- Remitir al CONSTITUYENTE INICIAL, con una periodicidad mensual, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los BIENES entregados por parte de los CONSTITUYENTES

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ADHERENTES, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.

3. **Base de preparación**

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de **Fideicomiso Cien Olivos Parc**, al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Fideicomisos, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario. En este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por las Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b. **Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico. Por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c. **Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que el fideicomiso opera. La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

d. **Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la Administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

Notas a los estados financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022**

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

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

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2022, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores aplican a los instrumentos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar). Los importes en libros de los activos y pasivos financieros presentados en los estados financieros adjuntos se aproximan a su valor razonable.

e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2022, son las siguientes:

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i> , las cuales prohíben que una entidad deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la	1 de enero 2022

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	entidad prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una entidad reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está “probando si el activo funciona correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	
Enmiendas a NIIF 3 “Referencias al Marco Conceptual”	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i>. Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 “Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes”, o CINIIF 21 “Gravámenes”, en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37. Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 “Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato”	La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i>. Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidad deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio	1 de enero 2022

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.	
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes: ▪ <i>NIIF 9 Instrumentos Financieros:</i> aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. <i>Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:</i> modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión. ▪ <i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera:</i> permite a las entidades 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. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1. ▪ <i>IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.</i> Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	1 de enero 2022

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para la entidad, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.		

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación posterior al cierre del 2022, es como sigue:

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
NIIF 17, contratos de seguros	Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios. La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.	1 de enero 2023

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que la entidad aplica la modificación.	1 de enero 2023
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 <i>Realizar juicios de materialidad</i>, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por: • Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" • Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.	1 de enero 2023

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"	El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 <i>Presentación de Estados Financieros</i>, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa. En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso.	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024
La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.		

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. **Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando el fideicomiso:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el fideicomiso:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

b. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en un fideicomiso y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otro. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- Valor razonable con cambios en resultados.

En los periodos presentados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral ni valor razonable con cambios en resultados.

Medición posterior de los activos financieros

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que corresponden a cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

c. Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

d. Patrimonio

Aportes de constituyentes

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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

5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

i. Factores de riesgo financiero

El Fideicomiso en el curso normal de sus operaciones está expuesta a una variedad de riesgos financieros relacionados con el uso de instrumentos financieros no derivados. Los riesgos identificados son: a) riesgo de liquidez y b) riesgo de mercado.

- a. *Riesgo de liquidez.* - Consiste en el riesgo de que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con las obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración del Fideicomiso tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto, mediano y largo plazo. El Fideicomiso, a través de la Administración General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

- b. *Riesgo de mercado.* - Son los riesgos de carácter estratégico debido a factores externos e internos del Fideicomiso, tales como el ciclo económico, nivel de competencia, patrones de demanda, estructura de la industria y cambios en la regulación. También dentro de esta categoría están los riesgos de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, el tipo de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad del Fideicomiso.

- *Riesgo de tipo de cambio:* Durante el periodo 2022, el Fideicomiso no tiene activos y pasivos monetarios significativos en otras monedas distintas al dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuación en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.

Análisis de sensibilidad del flujo de efectivo para pasivos financieros. –

El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no efectúa transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría de manera significativa el valor registrado de los activos y pasivos financieros, los resultados o su patrimonio.

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Administración de capital.

La política del Fideicomiso es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los promitentes compradores, constituyentes, beneficiarios, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Fideicomiso no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

El ratio de capital ajustado por la deuda al 31 de diciembre del 2022 y 2021 es el siguiente:

	Valor en libros	
	2022	2021
Total pasivos	12.411.935	8.747.559
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	10.928	75.502
(=) Deuda neta	12.401.007	8.672.057
Total patrimonio	1.000	1.000
Ratio deuda neta/patrimonio neto	12.401	8.672

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	2022	2021
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo	10.928	72.502
Cuentas por cobrar	12.402.007	8.676.057
Total activos financieros	12.412.935	8.748.559
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar	12.411.935	8.747.559
Total pasivos financieros	12.411.935	8.747.559

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. La Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura, solo tiene instrumentos medidos al costo amortizado.

Un resumen del método de valuación utilizada para determinar el valor razonable de cada instrumento es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

FIDEICOMISO CIEN OLIVOS PARC

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	Método de valuación del valor razonable
Efectivo Cuentas por cobrar Cuentas por pagar	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo.

7. **Efectivo**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en efectivo representa principalmente el saldo en cuentas corrientes de (3) bancos locales. El efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

8. **Cuentas por cobrar**

El saldo de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 (US\$. 12.402.007) y 2021 (US\$. 8.747.559), corresponde a valores entregados a Cienolivosparc S.A. (Constituyente Inicial) para el Proyecto Inmobiliario denominado "Cien Olivos Parc" de la Urbanización Los Olivos, una vez cumplido su punto de equilibrio. Es importante mencionar, que los valores entregados fueron previamente recibidos de los promitentes compradores.

9. **Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

	2022	2021
Proveedores	-	250
Anticipo de Clientes (1)	12.375.603	8.708.598
Cuentas por pagar a Constituyente (2)	36.332	38.711
Subtotal	12.411.935	8.477.559

(1) Los anticipos de clientes corresponden a valores recibidos de los promitentes compradores por el proyecto inmobiliario en ejecución (Urbanización los Olivos).

(2) Se constituyen por saldos a favor de los constituyentes, mismos que fueron originados por rendimientos obtenidos en certificados de depósito.

10. **Patrimonio**

Aporte de Constituyente

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto de los aportes de los constituyentes.

11. **Impuesto a la renta, reformas tributarias y situación fiscal del Fideicomiso**

a. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

b. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los periodos 2018 al 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

El 31 de octubre de 2022, se emitió el Decreto No. 586, por parte de la Presidencia de la República, con el que se expiden reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Las reformas incluidas en dicho decreto corresponden a los siguientes reglamentos:

- Reglamento para la aplicación de la LORTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US\$. 200 a US\$. 50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.
- Se adiciona un artículo sobre “Ocupación Liberal” Art. (...) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la “Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes”, además de los plazos establecidos

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

por la entidad para “desvirtuar dichas circunstancias”. También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.

- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.
- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.
- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio “Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas” y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la “Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión” y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.
- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

12. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General