

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

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 de:
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Opinión

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

Fundamento 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 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 sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

Asunto clave de auditoria	Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría
Hemos considerado como un asunto clave de auditoria los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso.	Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron: - Entendimiento y validación de los cumplimientos del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias en torno a las rendiciones de cuenta y revisiones de saldos y transacciones.

Otros asuntos

- Los estados financieros comparativos al 31 de diciembre de 2021 fueron auditados por otros auditores los cuales con fecha 19 de mayo de 2022 emitieron un dictamen sin salvedades.
- 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.

Responsabilidad 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.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria 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 Auditoria 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 Auditoria, 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.

KRESTA ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
14 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**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	1.709.299	281.691
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8	317.395	1.131.489
Inventarios disponibles para la venta	9	10.476.119	11.464.154
Inventario en construcción	10	16.224.501	8.124.569
Activos por impuestos corrientes	11	14.729	9.023
Total activos corrientes		28.742.043	21.010.926
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	12	525.319	557.083
Otros activos	13	827.800	561.003
Total activos no corrientes		1.353.119	1.118.086
Total activos		30.095.162	22.129.012
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios	14	7.053.947	1.000.000
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	566.518	2.172.072
Pasivos por impuestos corrientes	11	114.144	252.678
Total pasivos corrientes		7.734.609	3.424.750
Pasivos no corrientes			
Anticipo de promitentes compradores	16	16.525.697	13.335.948
Otras cuentas por pagar	17	430.405	111.593
Total pasivos no corrientes		16.956.102	13.447.541
Total pasivos		24.690.711	16.872.291
Patrimonio			
Aporte patrimonial	18	4.561.643	4.561.643
Resultados acumulados		842.808	695.078
Total patrimonio		5.404.451	5.256.721
Total pasivos y patrimonio		30.095.162	22.129.012

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	Notas	2022	2021
Ingresos por actividades ordinarias, neto	19	1.588.831	10.551.789
Costo de venta		(988.035)	(9.057.321)
Utilidad bruta		600.796	1.494.468
Gastos de venta y administración	20	(377.955)	(858.383)
Otros ingresos y gastos, neto		40.537	73.976
Gastos financieros		(6.439)	(257)
Utilidad antes de impuesto a la renta		256.939	709.804
Impuesto a la renta	11	(65.793)	(208.639)
Utilidad neta		191.146	501.165

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**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 patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	7.573.511	193.913	7.767.424
Aportes del constituyente	1.488.905		1.488.905
Restitución de aportes del constituyente	(4.500.773)		(4.500.773)
Utilidad neta		501.165	501.165
Saldo al 31 de diciembre de 2021	4.561.643	695.078	5.256.721
Pagos a beneficiarios		(43.416)	(43.416)
Utilidad neta		191.146	191.146
Saldo al 31 de diciembre de 2022	4.561.643	842.808	5.404.451

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**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:			
Efectivo recibido de clientes		5.592.674	6.288.040
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(9.973.686)	(3.875.493)
Impuestos pagados		(182.062)	(42.081)
Intereses pagados		(6.439)	-
Otros ingresos		40.537	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		(4.528.976)	2.370.466
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:			
Activos mantenidos para la venta		-	1.282.048
Efectivo neto provisto en actividades de inversión		-	1.282.048
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Nuevas obligaciones financieras	14	7.000.000	-
Pago de préstamos a instituciones financieras	14	(1.000.000)	(1.000.000)
Aportes de constituyentes		-	1.488.905
Restitución de aportes al constituyente		(43.416)	(4.500.773)
Efectivo neto provisto (utilizado) de actividades de financiamiento		5.956.584	(4.011.868)
Aumento neto del efectivo		1.427.608	(359.354)
Efectivo al inicio del período		281.691	641.045
Efectivo al final del período	7	1.709.299	281.691

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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

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

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

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

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

Con fecha 10 de enero de 2015 mediante resolución No. 2015.G.13.001453 se realiza la inscripción del Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.

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

La Fiduciaria en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato constitutivo.
- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplido sus fines: y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en el contrato constitutivo.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y entregar informes de gestión de los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En este contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.

- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al Fideicomiso o a la Fiduciaria.
- Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.

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

- Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario.
- Abrir a nombre del fideicomiso las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los promitentes compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.
- Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los constituyentes – beneficiarios hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., 45%, a favor de Emuhold S.A. hasta el 45%, y a favor de Oslotels S.A., hasta el 10%.
- Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega el presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco días de realizar las aportaciones determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante, el Beneficiario tendrá el derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.
- Después de la devolución al Fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas por el comodato precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

- Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.
- Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso
- De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc. Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al servicio de rentas internas, mensualmente las declaraciones de IVA, y Retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la Ley.
- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquel lo solicitare.
- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos a través de la Junta del Fideicomiso;
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;
- Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos, al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el constructor, las liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.
- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del proyecto y el constructor, con los anticipos entregados.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

- Concluidas las obras constructivas relacionadas con el proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirentes finales, cuando estos hayan pagado el precio acorde con la forma de pago.
- Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.
- Procedimiento para reformas: los constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de Marriottcenter S.A. como paso previo para la liquidación del primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.
- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo del Campo, el cual consta como anexo a la presente escritura.
- El fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente dos y el Constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrán derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente.
- Durante los años 2022 y 2021, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

3. Base de preparación

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Metroplus**, 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 Compañías, 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 el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la 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.

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\$)

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 la entidad 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.

Los principales juicios y estimaciones aplicados por el Fideicomiso son:

(i) Juicio. - En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto.
- Juicio en la determinación de que constituye una obligación de desempeño y cuándo el Fideicomiso transfiere al comprador el control de los bienes vendidos, este juicio, junto con otros factores, determina en qué casos se reconoce un ingreso de actividades ordinarias de acuerdo a la NIIF 15.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del período que se informa.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

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\$)

(ii) Estimaciones y suposiciones. - Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo material de causar un ajuste significativo en los valores en libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- Las valoraciones realizadas para determinar la existencia de pérdidas crediticias esperadas.
- La estimación de la obsolescencia o deterioro de los inventarios, las propiedades, planta y equipos y activos intangibles.
- Las vidas útiles y los valores residuales de la propiedad, planta y equipos y activos intangibles, así como la valoración que se le otorga a los importes recuperables de los activos.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

(iii) 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.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

- 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, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros pasivos financieros). 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:

Titulo	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 compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía 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 período presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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 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 períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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
	los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del período 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 períodos 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 período 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	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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
	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.	
Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el período 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	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	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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
con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	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 período comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.	
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	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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
	políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Estas enmiendas son aplicables a períodos 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 el Fideicomiso aplica la modificación.	
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 períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.	1 de enero 2023
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como	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.	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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
corrientes y 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.	
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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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 activo es efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un período mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- 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 una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. 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, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; 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 períodos 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.

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras, excepto por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales que se presentan dentro de otros gastos operacionales.

Medición posterior de los activos financieros

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\$)

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 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 período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo; y ii) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

i) El efectivo

El efectivo, también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo incluye el efectivo en caja y en bancos.

ii) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando el Fideicomiso provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre del 2022, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se mantienen al valor nominal de la transacción debido a su vencimiento de corto plazo; además, no tienen un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

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\$)

- (i) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros, y
- (ii) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses en otros resultados integrales.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Baja en cuentas

El Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

En este caso, el Fideicomiso, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Fideicomiso.

Deterioro de valor de los activos financieros – Pérdidas crediticias esperadas

Siguiendo los requisitos de la NIIF 9, el Fideicomiso aplica un modelo de deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, si las hubiera.

El Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos de los contratos y cuentas por cobrar por arrendamientos, señalado en NIIF 9. Para medir las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso evalúa periódicamente su experiencia de pérdidas crediticias históricas considerando la incobrabilidad en conjunto con los cambios macroeconómicos y de la industria que pudieran afectar en un cambio de la calidad crediticia como tal, adicionalmente, los

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\$)

créditos se agrupan por segmento, y en función de las características de riesgo de crédito compartidas y los días de mora a partir del vencimiento.

Para estimar las pérdidas esperadas de cuentas por cobrar a partes relacionadas, el Fideicomiso aplica el enfoque general que implica estimar pérdidas esperadas de 12 meses o sobre la totalidad del plazo del instrumento, dependiendo si hay aumento significativo de riesgo de crédito (excepto en casos en que el Fideicomiso considera que se trata de una cuenta por cobrar con riesgo de crédito bajo y se estima siempre pérdidas esperadas de 12 meses).

Al cierre del período, el Fideicomiso no ha reconocido deterioro por estos conceptos debido a que a su juicio los efectos de aplicar esta norma son poco materiales.

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 incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras, préstamos terceros y cuentas por pagar a partes relacionadas. 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.

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\$)

c. Inventarios

Disponible para la venta.

Los inventarios por las unidades disponibles para la venta son presentados al costo, el que no excede el valor neto de realización. El costo incluye todos los costos derivados de la adquisición, así como otros costos en los que se ha incurrido para darles su condición y ubicación actual.

En construcción.

Comprende el costo de los suministros y materiales directos, los servicios recibidos de terceros, la mano de obra directa y gastos generales de construcción sobre la base de la capacidad operativa normal, incluyendo los costos de financiamiento.

El valor neto de realización representa el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos todos los costos estimados de terminación y los gastos estimados para terminar la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

d. Propiedades de inversión

Son registradas originalmente al costo o a su costo de adquisición comprendido por su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible, con posterioridad a su reconocimiento inicial estos activos son medidos al costo de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16.

Las propiedades de inversión se deprecian utilizando el método de línea recta y la vida útil estimada es de 20 años para edificios.

e. Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de el Fideicomiso, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, el Fideicomiso estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo, así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

Para los activos en general, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas

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\$)

previamente ya no existen o han disminuido. Si existiese tal indicio, el Fideicomiso efectúa una estimación del valor recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo.

La Administración considera que, dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman las propiedades.

f. Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 25% de la utilidad gravable del período.

(ii) Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son los impuestos que el Fideicomiso espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo con el método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo con la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los únicos casos en los que se reconoce por normativa tributaria vigente contenida en Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal con vigencia desde el año 2015, activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.
- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.

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\$)

- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de períodos anteriores.

(iii) Exposición tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, el Fideicomiso considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. El Fideicomiso cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos, y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que el Fideicomiso cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

g. Provisiones y contingencias

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fideicomiso. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

h. 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.

i. Patrimonio

Está constituido por los aportes recibidos del Constituyente y sus resultados acumulados periódicamente.

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\$)

j. Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos. Estos ingresos son reducidos por aquellas estimaciones tales como devoluciones de clientes, rebajas y otros conceptos similares. Los ingresos se reconocen considerando los siguientes 5 pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato con el cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones separadas del contrato
- Paso 3: Determinar el precio de transacción
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción entre las obligaciones del contrato
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface las obligaciones del contrato.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos.

Venta de bienes

El ingreso es reconocido en un punto en el tiempo al momento en que el control del bien o servicio es transferido al cliente, es decir cuando el cliente obtiene sustancialmente todos los beneficios del activo y la capacidad para dirigir su uso.

k. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

l. Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros corresponden principalmente a ingresos por intereses, los que son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Administración y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La Administración 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

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 crédito, b) riesgo de liquidez y c) riesgo de mercado.

- a. *Riesgo de crédito.* - El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2022 y 2021 es como sigue:

	2022	2021
Efectivo	1.709.299	281.691
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	317.395	1.131.489
Totales	2.026.694	1.413.180

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgos independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. El Fideicomiso mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera	Calificación (*)
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA
Banco del Pacífico S.A.	AAA-

* SBS - Datos disponibles al 30 de septiembre del 2022

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las cuentas por cobrar comerciales por la venta de unidades habitacionales principalmente.

El Fideicomiso estima una pérdida crediticia para aquellos clientes con retrasos en sus pagos en base a indicios de pérdidas, considerando, la experiencia y antecedentes de cada cliente, por lo cual asigna de manera específica una provisión de deterioro, la cual es comparada con la matriz de riesgo requerida por la NIIF 9 de pérdidas crediticias esperadas, cuyo efecto no difiere significativamente de lo requerido por esta norma. Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso considera que este efecto es poco material y consecuentemente no se ha realizado ningún ajuste proveniente de este evento.

- b. *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.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

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.

- c. *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 período 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.
- *Riesgo de tasa de interés:* Los ingresos y flujos de efectivo operativos del Fideicomiso son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que el Fideicomiso no tiene activos importantes que generen intereses y las obligaciones financieras generan un interés de tasa fija.

	Operación anual (nominal)
Obligaciones financieras:	
▪ Tasa de interés fija	7.000.000
▪ Tasa de interés variable	-
	7.000.000

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.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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 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	24.690.711	16.872.291
(-) Efectivo	1.709.299	281.691
(=) Deuda neta	22.981.412	16.590.600
Total patrimonio	5.404.451	5.256.721
Ratio deuda neta/patrimonio neto	4,25	3,16

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 (nota 7)	1.709.299	281.691
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 8)	317.395	1.131.489
Total activos financieros	2.026.694	1.413.180
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)	566.518	2.172.072
Total pasivos financieros	566.518	2.172.072

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables de el Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. El 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:

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	Método de valuación del valor razonable
Efectivo	Aproximadamente a su valor en
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	libros debido a su naturaleza de
Préstamos bancarios	corto plazo
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

7. Efectivo

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

8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	2022	2021
Clientes	126.611	-
Anticipos a proveedores	190.584	1.015.634
Otras	200	115.855
Totales	317.395	1.131.489

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a facturas por ventas inherentes al giro del fideicomiso, las mismas que no generan intereses y que para los años 2022 y 2021.

Anticipos a proveedores incluyen principalmente importes entregados a proveedores de materiales de construcción para el proyecto Los Arcos Plaza 2B.

9. Inventarios disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, está compuesto de unidades habitacionales constituidas en bodegas, parqueos, oficinas y locales comerciales del Proyecto Inmobiliario Blue Business Building que al cierre de cada período se encontraban pendientes de venta.

Un movimiento composición de los saldos contenidos en este rubro, es como sigue:

	2022	2021
Saldo inicial	11.464.154	19.715.427
Costo de bienes inmuebles vendidos	(988.035)	(8.251.273)
Saldo final	10.476.119	11.464.154

10. Inventarios en construcción

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

(ESPACIO EN BLANCO)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

	2022	2021
Terrenos	2.052.739	2.052.739
Costos directos:		
Obras preliminares	7.100.467	3.173.632
Acabados e ingeniería	2.868.203	257.973
Acometida eléctrica	362.462	149.894
Pilotaje	293.783	293.783
Climatización	192.006	-
Estudios técnicos	190.824	51.396
Topografía	3.200	3.200
	11.010.945	3.929.878
Costos indirectos:		
Impuestos, tasas y permisos	1.612.762	627.574
Costo financiero implícito	-	1.079.990
Honorarios:		
Fiscalización	227.500	113.500
Dirección técnica	306.515	-
Gerencia de proyecto	380.060	117.533
Legales	-	2.836
Gestión ambiental	24.387	11.796
Administración fiduciaria	49.700	26.750
Otros	8.776	2.497
Financieros	332.735	5.243
Arriendos	129.889	72.770
Seguros	84.809	78.531
Otros	3.684	2.932
	3.160.817	2.141.952
	16.224.501	8.124.569

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, terrenos está compuesto de un lote ubicado en la Manzana CC3 del Centro Comercial Los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Canton Samborondón con un área de 6.577.56 metros cuadrados aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris.

11. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

a. Activos y pasivos de impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos y pasivos de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es como sigue:

(ESPACIO EN BLANCO)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

	2022	2021
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por IVA en compras	10.040	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	4.689	9.023
Total activos por impuestos	14.729	9.023
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado	8.197	41.321
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	40.154	20.272
Impuesto a la renta por pagar	65.793	191.085
Total pasivos por impuestos	114.144	252.678

Los saldos del impuesto al valor agregado por cobrar corresponden al impuesto pagado en compras.

Los saldos de crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta comprenden principalmente retenciones recibidas de clientes.

Los pasivos por impuestos corrientes representan retenciones del impuesto al valor agregado e impuesto a la renta del mes de diciembre de cada año, cuyos valores son cancelados al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria.

b. Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo y movimiento del impuesto a la renta diferido, es el siguiente:

Activos por impuestos diferidos	2022	2021
Saldo inicial al 1 de enero de	-	17.554
(-) Provisión por impuesto diferido	-	(17.554)
Saldo final al 31 de diciembre de	-	-

c. Conciliación del impuesto a la renta

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se determina como sigue:

(ESPACIO EN BLANCO)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

	2022	2021
Utilidad antes de impuesto a la renta	256.939	709.804
(-) 15% Amortización de pérdidas tributarias	-	(70.217)
(+) Gastos no deducibles	6.232	124.751
Utilidad Gravable	263.171	764.338
25% Impuesto a la renta causado	65.793	191.085
(-) Retenciones en la fuente del período	(4.689)	(1.389)
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	61.104	189.696

d. Impuesto reconocido en el resultado del período

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del período es el siguiente:

	2022	2021
Impuesto a la renta – corriente	65.793	191.085
Impuesto a la renta – diferido	-	17.554
	65.793	208.639

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25%.

e. 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 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.

f. Situación fiscal

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

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\$)

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 LRTI
- 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 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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

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. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están constituidas por dos locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Los Arcos Plaza junto a Marriott de 43.71 mt2 y de 91.99 mt2. El siguiente es un resumen de propiedades de inversión, al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Edificio	Amortización acumulada	Neto
Saldo inicial al 1 de enero 2021	586.402	-	586.402
(-) Amortización al Gasto		(29.319)	(29.319)
Saldo Final al 31 de diciembre del 2021	586.402	(29.319)	557.083
(-) Amortización al Gasto		(31.764)	(31.764)
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	586.402	(61.083)	525.319

13. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, esta constituido por las comisiones del 5% del valor de las ventas que se entregan a la Gerencia del Proyecto.

Un detalle es como sigue:

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	561.003
(+) Nuevos cargos de comisiones	339.714
(-) Cargo al gasto	(72.918)
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	827.800

14. Préstamos bancarios

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**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\$)

	2022	2021
Obligaciones financieras		
Corriente	7.000.000	1.000.000
Intereses por pagar:		
Corriente	53.947	-
Total	7.053.947	1.000.000

Acreedor	Nº Operación	Tasa de interés nominal	Plazo hasta		2022
			Inicio	Fin	Corriente
Banco Internacional	753540	8,67%	30-11-22	29-05-23	7.000.000

Acreedor	Nº Operación	Tasa de interés nominal	Plazo hasta		2021
			Inicio	Fin	Corriente
Banco Internacional	725643005	5.90%	30-11-21	30-11-22	1.000.000

Un movimiento de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	1.000.000
(+) Nuevos préstamos	7.000.000
(-) Pago de préstamos	(1.000.000)
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	7.000.000

La operación bancaria que el Fideicomiso mantiene con el Banco Internacional, está garantizada con una hipoteca sobre el proyecto en construcción por US\$. 16.805.593.

15. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

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

(ESPACIO EN BLANCO)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

	2022	2021
Acreeedores comerciales:		
Proveedores no relacionados	26.977	312.360
Metrica del Pacifico S.A., Metripacif	477.402	504.843
Subtotal	504.379	817.203
Otras cuentas por pagar:		
Partes relacionadas: Emuhold S.A.	-	1.225.348
Contribución temporal sobre patrimonio	62.139	124.279
Otros	-	5.242
Subtotal	62.139	1.354.869
Total	566.518	2.172.072

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen saldos por pagar en la adquisición de bienes y servicios para el giro del negocio, las mismas que son de vencimiento corriente y no generan intereses. Dichos importes incluyen además facturas pendientes de pago a proveedores relacionados.

Al 31 de diciembre de 2021, los importes por pagar a Emuhold S.A., corresponden a los aportes restituidos al Contribuyente que se han retirado del Aporte patrimonial.

La contribución temporal sobre el patrimonio corresponde la contribución establecida Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 que deberá ser pagadera en el 2022 y 2023.

16. Anticipos de promitentes compradores

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los anticipos de promitentes compradores estan constituidos por las reservas de estos atribuidos a las unidades inmobiliarias vinculados a los contratos de promesa de compraventa suscritos.

17. Otras cuentas por pagar

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

	2022	2021
Fondos de garantía	391.654	104.907
Resciliaciones	7.927	6.686
Otros	30.824	-
Totales	430.405	111.593

Fondos de garantía corresponden a la provisión del 5% como garantia solicitada a los proveedores por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

18. Patrimonio del Fideicomiso

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

19. Ingresos por actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos que se reconocen en los resultados del período del Fideicomiso están conformados por la venta de bienes inmuebles.

20. Gastos por naturaleza

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza, son los siguientes:

	2022	2021
Honorarios de comercialización	65.105	527.815
Contribución temporal sobre patrimonio	-	124.279
Servicios varios	220.291	102.618
Impuestos, tasas y permisos	17.285	71.611
Otros	75.274	32.060
TOTALES	377.955	858.383

21. Contratos suscritos

Los principales contratos suscritos por el Fideicomiso se resumen a continuación:

Contrato de Construcción

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

Contrato de Construcción

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

Contrato de Construcción

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

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

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\$)

Contrato de Fiscalización

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

Contrato de Gerencia Administrativa y Ventas del Proyecto

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

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

22. 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