FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

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 AMALFI

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Amalfi (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 Amalfi al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, sus 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

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos, y que se indican a continuación, han sido tratados 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 esos asuntos.

- 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 adjuntos al 31 de diciembre de 2021 han sido auditados por otros auditores independientes quienes con fecha 25 de mayo de 2022 emitieron un dictamen sin salvedades.

- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

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

Responsabilidad del auditor en relación con la 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.

KRESTOR ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
05 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERIODO 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	240.182	88.934
Activos por impuestos corrientes	9	325	325
Total activos corrientes		**240.507**	**89.259**
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	8	2.552.704	1.917.767
Activos por impuestos diferidos	9	39.506	22.711
Otros activos		3.048	3.048
Total activos no corrientes		**2.595.258**	**1.943.526**
Total activos		**2.835.765**	**2.032.785**
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Préstamos a terceros	10	486.896	-
Acreedores comerciales	11	909.215	889.790
Pasivos por impuestos corrientes	9	5.801	-
Total pasivos corrientes		**1.401.912**	**889.700**
Pasivos no corrientes			
Anticipos de promitentes compradores	12	785.825	437.630
Otras cuentas por pagar		2.212	-
Total pasivos no corrientes		**788.037**	**437.630**
Total pasivos		**2.189.949**	**1.327.420**
Patrimonio	13		
Aporte del constituyente		785.888	785.888
Resultados acumulados		(140.072)	(80.523)
Total patrimonio		**645.816**	**705.365**
Total pasivos y patrimonio		**2.835.765**	**2.032.785**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

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
Gastos de administración	14	(77.252)	(61.940)
Otros ingresos		1.000	4.088
Gastos financieros		(92)	(67)
Pérdida antes de impuesto a la renta		**(76.344)**	**(57.919)**
Impuesto a la renta	9	16.795	12.741
Pérdida neta		**(59.549)**	**(45.178)**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

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	785.888	(35.345)	750.543
Pérdida del año	-	(45.178)	(45.178)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**785.888**	**(80.523)**	**705.365**
Pérdida del año	-	(59.549)	(59.549)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**785.888**	**(140.072)**	**645.816**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL AMALFI

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DICIEMBRE DE 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Notas	2022	2021
Flujos de efectivo por las actividades de operación			
Pérdida del año		(59.549)	(45.178)
Ajuste para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:			
Impuestos diferidos	9	(16.795)	(12.741)
Cambios netos en activos y pasivos:			
Disminución en activos corrientes		(634.937)	(627.939)
Aumento en pasivos corrientes		382.529	511.312
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		**(328.752)**	**(174.546)**
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:			
Adquisiciones de inversiones		-	204.153
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		**-**	**204.153**
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Nuevos préstamos de terceros	16	480.000	-
Efectivo neto provisto de actividades de financiamiento		**480.000**	**-**
Aumento neto del efectivo		151.248	29.607
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7	88.934	59.327
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	7	**240.182**	**88.934**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil Amalfi.- fue constituida mediante escritura pública suscrita en Guayaquil el 20 de noviembre del 2019, con el objetivo de desarrollar el proyecto inmobiliario denominado "AMALFI", el mismo que se levantará sobre el lote CUARENTA A ubicado en la Cooperativa de Producción Arrocera "Esperanza de Buijo" ubicado en la parroquia Los Lojas del cantón Daule designado por el Código Catastral No 15-1-10-0-0-4-00000000000000000000., con el dinero o recursos que aportará por el contribuyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los PROMITENTES Y/O COMPRADORES y todos los demás que se integren.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

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 edificios y vivienda y desarrollos urbanísticos, instalaciones deportivas, compra venta de maquinarias y equipos, representación y distribución de casas y agencias nacionales y extranjeras.

Mediante acta firmada el 22 de noviembre del 2021 en Junta del Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 1.

Mediante acta firmada el 19 de septiembre del 2022 en Junta del Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 2.

Con fecha 28 de julio de 2020 mediante resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.4083 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:

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

(i) Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.

(ii) Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; así como los que se aporten por parte de Los Constituyentes; así como, la adquisición del Inmueble donde se desarrollará el Proyecto Inmobiliario.

(iii) Los recursos dinerarios descritos en la Cláusula Quinta del presente contrato aportados por los constituyentes del fideicomiso.

(iv) Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Comité Del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité Del Fideicomiso.

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

(vi) Suscribir con las personas que sean designadas por el comité del fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del fideicomiso.

(vii) Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá:

Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;

Incluir una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,

Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador.

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

(ix) Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto

de equilibrio de las etapas a la que correspondan; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. mientras no se certifique el punto de equilibrio de las etapas correspondiente; los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de las etapas correspondiente y deberán mantenerse invertidos.

(x) Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el comité del fideicomiso.

(xi) Administrar los recursos del fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

- Previo la declaratoria del punto de equilibrio, la fiduciaria deberá celebrar el contrato de compraventa respecto del inmueble, en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, cuyo precio de compraventa será de un millón de dólares de los estados unidos de américa, precio de venta que es considerado conforme el avalúo comercial que es entregado en acto separado a la fiduciaria. el precio de la compraventa será cancelado por el fideicomiso mercantil Amalfi de la siguiente forma: a) doscientos mil dólares de los estados unidos de américa (US$200.000) valor que será recibido conforme el aporte que efectuará el constituyente uno; y, el valor equivalente al saldo de la compraventa será pagadero con terrenos urbanizados del proyecto inmobiliario o su equivalente en recurso dinerario cuyo precio pactado por metro cuadrado será de US$350.

- El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité del fideicomiso.

- El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del fideicomiso o la fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.

- El pago de los honorarios de la fiduciaria.

- El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al fideicomiso, previa autorización del comité del fideicomiso.

- Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el comité del fideicomiso. para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que: (i) se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapas correspondiente del proyecto inmobiliario, si el comité del fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los recursos provenientes de créditos. (ii) se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto; si el comité del fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en el contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser

cubiertos con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapas correspondiente del proyecto inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio. (iii) se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de los egresos; se deberá contar con el previo visto bueno del gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del fideicomiso.

- Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del comité del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por el gerente del proyecto y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el comité del fideicomiso, estén siendo cumplidos, de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos al comité del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados.

  (i) En caso de que la fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos de los constituyentes; la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del fideicomiso, podrá: (i) dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (ii) restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por éstos al fideicomiso, en caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta

transferencia serán de cuenta de dicho constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. en caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.

(ii) En caso de que el comité del fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la fiduciaria y comité del fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el fideicomiso.

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del fideicomiso el fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria, la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. en dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el FIDEICOMISO; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.
- Restituir o transferir a título del fideicomiso mercantil, a favor de los constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos fiduciarios sobre el fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto; así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada etapas del proyecto; siempre y cuando: (i) se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; (ii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y, (iii) se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria y tributos del fideicomiso, si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios

que tengan registrados en el fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los constituyentes, sino también implicar que deba asumir o pagar los honorarios de la fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del fideicomiso, estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el comité del fideicomiso, siempre y cuando: existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores o terceros. esta decisión del comité del fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios, los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.

- Previa aprobación del comité del fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta; contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objeto del fideicomiso; así como constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité del fideicomiso.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.

- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente FIDEICOMISO, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

- Realizar el fraccionamiento del INMUEBLE en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario; de conformidad a lo instruido por el comité del fideicomiso.

- Cuando sea necesario para este fideicomiso y lo requiera el comité del fideicomiso, la fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.

3. Base de preparación

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Amalfi,** 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, explicita 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 gerente de negocios y serán presentados a los beneficiarios. En opinión de la Gerencia del negocio, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b. Base de medición

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

c. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que 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.

- 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 periodo que se informa.

- Se aplica el juicio profesional de la Administración para la correcta clasificación de corrientes y no corrientes en los saldos y transacciones con partes relacionadas.

- 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.

(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 libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- 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.

- 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 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 *Propiedades, Planta y Equipo,* 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 periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios.* Las enmiendas actualizan las referencias al Marco	1 de enero 2022

al Marco Conceptual"	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.	
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 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.* Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.	1 de enero 2022

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: ▪ *NIIF 9 Instrumentos Financieros:* aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. *Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:* modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión. ▪ *NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información* Financiera: 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.	1 de enero 2022

	▪ *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.* 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 periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.		

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

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

Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.	1 de enero 2023
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nº 2)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 *Realizar juicios de materialidad*, 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	1 de enero 2023

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

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

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.

Los activos y pasivos por impuesto a las ganancias diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes en todos los casos.

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 en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

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

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

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

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.

Medición posterior de los activos financieros

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

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

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

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo.

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 depósitos a la vista en bancos.

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:

(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 otro resultado integral.

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 otro resultado integral. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otro resultado integral 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.

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. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Baja en cuentas

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

c. Inventarios

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 perdida.

d. 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 22% de la utilidad gravable del periodo.

(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.
- 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 periodos 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 periodo en el cual se determinen.

e. 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.

f. 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.

g. Patrimonio

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

h. 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.

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

i. Factores de riesgo financiero

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

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

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

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

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

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

   - *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)
Préstamos a terceros:	
• Tasa de interés fija	480.000
• Tasa de interés variable	-
	480.000

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.

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	2.189.949	1.327.420
(-) Efectivo y equivalente de efectivo	240.182	88.934
(=) Deuda neta	1.949.767	1.238.487
Total patrimonio	645.816	705.364
Ratio deuda neta/patrimonio neto	3.02	1.76

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 y equivalente de efectivo (nota 7)	240.182	88.934
Total activos financieros	**240.182**	**88.934**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales (nota 11)	909.215	889.790
Préstamos a terceros (nota 10)	486.896	-
Total pasivos financieros	**1.396.111**	**889.790**

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. 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 y equivalente de efectivo	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo
Préstamos a terceros	
Acreedores comerciales	

7. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, representa el saldo en cuentas corrientes en 1 banco local. El efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

8. Inventarios en construcción

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

	2022	2021
Terrenos	1.000.000	1.000.000
Costos directos:		
Infraestructura	462.708	396.966
Obras en curso	338.877	-
Planta tratamiento	74.172	
Materiales de construcción	237.540	223.842
Villa modelo	52.626	52.626
Otros	38.611	18.990
	1.204.534	692.424
Costos indirectos:		
Impuestos, tasas y permisos	229.242	164.193
Costo financiero implícito		
Honorarios:		
Fiscalización	32.753	18.353
Asesoría inmobiliaria	5.000	5.000
Gerencia de proyecto	17.000	11.000
Asesoría legal	10.000	10.000
Administración fiduciaria	26.600	14.600
Otros	2.236	2.196
Financieros	21.514	-
Seguros	3.825	-
	348.170	225.342
	2.552.704	**1.917.766**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, terrenos está compuesto de un lote ubicado en La Aurora -Salitre km5, en donde se desarrollará el proyecto inmobiliario Amalfi.

9. 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:

	2022	2021
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	325	325
Total activos por impuestos	**325**	**325**
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	5.801	-
Total pasivos por impuestos	**5.801**	**-**

Los saldos de crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta corresponden a retenciones generadas por rendimientos financieros derivados de inversiones.

Los pasivos por impuestos corrientes representan retenciones del impuesto al valor agregado del mes de diciembre, 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	22.711	9.970
(+) Provisión por impuesto diferido	16.795	12.741
Saldo final al 31 de diciembre de	39.506	22.711

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:

	2022	2021
Pérdida antes de impuesto a la renta	(76.344)	(57.919)
(+) Gastos no deducibles	2	-
Pérdida Gravable	(76.342)	(57.919)

d. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

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

	2022	2021
Impuesto a la renta – diferido	16.795	12.741
	16.795	**12.741**

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 22% de las utilidades gravables.

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 periodos 2019 al 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022

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

- Reglamento para la aplicación de la 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 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.

10. Préstamos a terceros

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

	2022	2021
Obligaciones con terceros:		
Corriente	480.000	-
Intereses por pagar:		
Corriente	6.896	-
Total	**486.896**	**-**

Acreedor	Tasa de interés nominal	Plazo hasta		2022
		Inicio	Vencimiento	Corriente
Thompson Rojas Thomasr	8,86%	23-11-22	22-06-23	180.000
Cerropark S.A.	8,86%	05-10-22	05-4-23	300.000

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

	2022
Saldo inicial al 1 de enero 2022	-
(+) Nuevos préstamos	480.000
(+) intereses	6.896
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	**486.896**

11. Acreedores comerciales

Las cuentas por pagar representan saldos pendientes de pago por concepto de avances de construcción de obras, y reembolsos de gastos asignados al proyecto urbanístico, las mismas que son de vencimientos corrientes y no generan intereses.

12. Anticipos de promitentes compradores

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

13. 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.

14. Gastos de administración

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

	2022	2021
Honorarios de comercialización	66.510	50.087
Impuestos, tasas y permisos	8.992	7.073
Publicidad	1.750	4.780
TOTALES	**77.252**	**61.940**

15. Contratos suscritos

Al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso mantiene los siguientes contratos vigentes:

Contrato de Gerente de Proyecto – Proyectos Urbanísticos Prourba Cía. Ltda.
El 8 de enero del 2020, en concordancia con la cláusula octava de la escritura de constitución del fideicomiso faculta a la fiduciaria del fideicomiso para suscribir el correspondiente contrato de gerencia de proyecto.

Compareciente
Fideicomiso mercantil Amalfi, representado legalmente por la fiduciaria, esto es la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., a su vez representada por el abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de gerente general. y la compañía proyectos urbanísticos Prourba cía. ltda., debidamente representada por su gerente general y representante legal, señora Ana Cristina Velasco Vara.

Funciones como Gerente del Proyecto

Para el cabal cumplimiento de su actividad, el Gerente de Proyecto pondrá a disposición su más valioso activo que es el recurso humano bajo su exclusiva dependencia el mismo que esta liderada por profesionales comprometidos con el proyecto.

En tal sentido, el gerente de proyectos deberá cumplir, además de las contempladas en el contrato de constitución del FIDEICOMISO, con las siguientes obligaciones, pero sin limitarse a las mismas, de tal manera que sea el responsable de todas las actividades inherentes a la naturaleza del presente contrato y sus funciones que se realice:

- Coordinar, supervisar y verificar las actividades relacionadas al proyecto durante la etapa previa a la certificación del punto de equilibrio; para lo cual deberá aprobar todo desembolso que deba realizar el fideicomiso como cargo a los aportes realizados por los contribuyentes para cubrir los gastos preoperativos del proyecto; dichos pagos deberán estar previamente aprobados a través de presupuesto autorizado por el Comité Del Fideicomiso;

- Organizar y coordinar los procesos de preventas y ventas del proyecto en forma directa o a través de terceros especializados, y su perfeccionamiento. para este efecto deberá considerar, entre otros aspectos; lo siguientes: (i) los bienes determinados e individualizados serán comercializados a los precios aprobados por el comité de fideicomiso; y, (ji) de considerarlo

necesario, el comité del fideicomiso podrá solicitar a la Gerencia De Proyecto, para su aprobación, las políticas y procedimientos de Comercialización.

- Coordinar, supervisar y verificar el desarrollo y ejecución integral del proyecto, con el fin de que el mismo se haya ejecutado a: (i) el presupuesto general, cronograma de obra, flujo mensual de caja por actividades y por rubro, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones y demás aspectos que tengan relación con desembolsos de deba hacer el Fideicomiso para el desarrollo del proyecto, que hayan sido aprobados por el comité de fideicomiso; así como a sus posteriores modificaciones que deberán también ser aprobadas previamente por el Comité De Fideicomiso; (ii) Los permisos, planes, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, y demás documentos aprobados y necesarios para tal efecto; (iii) Las resoluciones, políticas y procedimientos aprobados por el Comité De Fideicomiso.

- Ejercer la supervisión administrativa del desarrollo y ejecución del proyecto con el fin de obtener la correcta realización del mismo de acuerdo con los documentos referidos en el literal anterior de esta misma cláusula.

- Cumplir y hacer cumplir, el presupuesto del proyecto aprobado por el Comité Del Fideicomiso, tanto en su etapa preliminar como en la etapa constructiva.

- Realizar los trámites pertinentes antes las entidades correspondientes para obtener todos los permisos y autorizaciones necesarias para el desarrollo, ejecución y culminación del Proyecto, así como todas aquellas necesarias para perfeccionar las transferencias de dominio de las unidades inmobiliarias del Proyecto a terceras personas. Adicionalmente deberá realizar los trámites necesarios para la obtención de los derechos de conexiones tanto de Agua Potable, Alcantarillado, teléfonos, Luz, etc. Para el efectivo cumplimiento de esta obligación y de considerarlo necesario, el Gerente De Proyecto podrá solicitar al Constructor la colaboración necesaria para tal fin.

- Verificar que se hayan contratado a nombre del fideicomiso, y que se mantengan vigente durante todo el desarrollo del proyecto, la póliza o pólizas de seguros que sea necesarias para cubrir. (i) contra todo riesgo del proyecto; (ji) la responsabilidad civil por daños a terceros que puedan ocasionarse por la construcción del proyecto, y (iii) los accidentes personales que puedan sufrir los obreros o empleados, contratista o subcontratistas contratados para la construcción del proyecto y con canción a ésta. de haber sido estas solicitadas y autorizadas por el comité de fideicomiso. En caso de que esta contratación no se realizare, por cualquier motivo, la responsabilidad del gerente de proyecto se limita a informar del particular al fideicomiso, por intermedio de su fiduciaria.

- Designar y mantener en las obras, al personal técnico y administrativo con la suficiente idoneidad y autoridad para presentarlo y actuar en su nombre.

- Contratar a nombre del fideicomiso, y previa aprobación del comité del fideicomiso, a los profesionales, personal o proveedores de bienes y servicios que sean necesarios para el desarrollo del proyecto. los contratos deberán contar con la aprobación del comité del fideicomiso de considerarlo necesario, el Gerente del proyecto exigirá a tales contratistas las garantías que considere necesarias. se deja expresa constancia que los fiscalizadores y constructores del proyecto serán contratados directamente por le fideicomiso. corresponderá también al gerente de proyecto conjuntamente con el fiscalizador, aprobar la contratación por

parte de constructor de los contratistas y subcontratistas y personal que sean necesarios para la construcción del proyecto, y verificar el estricto cumplimiento de las obligaciones por los mismos.

- Aprobar, conjuntamente con el fiscalizador, la efectiva entrega, realización o ejecución de los bienes y servicios contratados para el desarrollo y ejecución del proyecto, y de ser el caso exigir del correspondiente contratista el cumplimiento integral de sus obligaciones. en caso de requerirse de acciones judiciales para elegir el cumplimiento de alguno de los contratados, deberá informarlo al comité de fideicomiso, quien aprobará los términos de contratación de los profesionales que se requiera para dichos tramites.

- Conocer, aprobar o negar los costos y precios de los materiales a comprarse y servicios a contratarse para el desarrollo y ejecución del Proyecto.

- Solicitar al Fideicomiso los desembolsos necesarios para el desarrollo y ejecución del proyecto, siempre y cuando se hallen contemplados en el presupuesto del mismo y previa aprobación del fiscalizador. será responsabilidad del gerente de proyecto la administración y correcto destino de los fondos y recursos que le hubieren sido entregados por el fideicomiso.

- Aprobar u observar las planillas de avance del proyecto.

- Llevar de forma clara, correcta y precisa las cuentas del proyecto, adjuntando todos los comprobantes que las justifiquen o sean necesarios; y suministrarlos a la fiduciaria del fideicomiso, con el fin de que ésta puede incorporaros a la contabilidad total del fideicomiso. Los comprobantes deberán cumplir con normas vigentes.

- Asistir semanalmente y cuando sea necesario, conjuntamente con el fiscalizador y el constructor, a las reuniones de obra del proyecto.

- Cumplir con los requerimientos realizados por el comité de fideicomiso, fiscalizadores o la fiduciaria del fideicomiso relacionadas con la comercialización y desarrollo del proyecto.

- Asesorar y advertir al comité del fideicomiso o la fiduciaria del fideicomiso sobre los mayores costos a incluir en el presupuesto del proyecto, derivados de imprevistos, reajustes en costos, etc., en el momento en que tenga conocimiento de éstos.

- Someter a consideraciones del comité del fideicomiso, para su aprobación, los cambios que a su criterio deberán ser realizados a las especificaciones del proyecto.

- Conocer los cambios en las especificaciones de acabados que los promitentes compradores deseen incorporar en sus correspondientes unidades inmobiliaria, con el fin de establecer su factibilidad, costo, tiempo de ejecución y de ser el caso proceder a su implementación siempre y cuando el correspondiente promitente comprador hubiera cubierto cualquier diferencia de precio que pudiera existir.

- Acordar con el constructor y el fiscalizador del proyecto los sistemas de mediad para el control de pago a los contratistas y subcontratistas.

- Presentar al fiscalizador, o a la fiduciaria del fideicomiso oportunamente los pedidos, contratos, subcontratos, planillas, proformas, facturas, y demás documentos necesarios para su

aprobación o revisión, así como cualquier informe que sea requerido sobre cualquier aspecto del proyecto.

- Requerir mensualmente al fiscalizador y al constructor, para su análisis y aprobación u objeción, informes sobre el desarrollo y ejecución del proyecto, los cuales por lo menos deberán contener. (i) control presupuestario del proyecto; (ii) detalle de las obras ejecutadas y por ejecutarse en el proyecto, con señalamiento expreso del monto de dinero gastado y pendiente de gastar por cada rubro del proyecto; (iii) control de cronograma de obra y previsiones sobre avances y plazo de terminación del proyecto; (iv) proyecciones de ingresos y egresos del proyecto; (v) hechos relevantes con el cumplimiento de sus obligaciones; (vi) los demás datos o información que sean requeridos por el gerente de proyectos, la fiduciaria del fideicomiso o el comité del fideicomiso.

- Informar a la fiduciaria del fideicomiso y el comité de fideicomiso, periódicamente y cada vez que sea requerido sobre el status general del proyecto y de las aprobaciones necesarias para su desarrollo y culminación.

- Aprobar la terminación de la construcción del proyecto y recibir del constructor las obras terminadas, tanto provisional como definitivamente, conjuntamente con un delegado del comité del fideicomiso y el fiscalizador de dicho proyecto.

- Tramitar ante el municipio correspondiente, las autorizaciones necesarias para la individualización de las unidades del proyecto y a su transferencia de dominio a terceros, en permiso de habitabilidad del proyecto y la devolución del fondo de garantías. Para el efectivo cumplimiento de esta obligación y de considerarlo necesario, el Gerente de proyecto podrá solicitar al constructor la colaboración necesaria para tal fin.

- Entregar directamente, la construcción de los bienes determinados e individualizados del proyecto a los promitentes compradores correspondientes, debiendo para tal efecto suscribir las actas de entrega recepción que sean necesarias.

- Cumplir las normas establecidas por los organismos de control para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos previstos en la ley correspondiente y demás reglamentos. El gerente de proyecto autoriza de manera expresa al fideicomiso a fin de que pueda revisar el cumplimiento de dichas normas mediante el acceso a la información que el gerente de proyecto custodie en su poder, sea que haya sido remetida por aparte de los promitentes compradores u obtenida por cualquier otro medio.

- El gerente de proyecto podrá autorizar la suscripción de contratos hasta un monto de US$. veinte mil dólares de los estados unidos de américa (US$. 20.000), si el monto es superior a esta cifra, deberá el contrato estar aprobado por el comité del fideicomiso.
- Para todo anticipo superior a veinte mil dólares de los estados unidos de américa (us$20,000) se solicitará una póliza de buen uso de anticipo. Para montos inferiores el gerente de proyecto podrá autorizar la entrega de un pagaré.

- Se autoriza al gerente de proyecto a aprobar el texto final de los contratos tipo a suscribir por parte del fideicomiso mercantil Amalfi.

El presente contrato se hallará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto. en tal sentido, una vez suscrita la correspondiente acta de entrega — recepción definitiva del proyecto, el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho.

Honorarios y forma de pago
Por los servicios profesionales contratados en virtud de este instrumento y efectivamente prestados a satisfacción del fideicomiso; esté pagará al gerente del proyecto, un honorario mensual fijo de quinientos dólares de los estados unidos de américa más iva a partir de febrero 1 del 2020.

Terminación
El presente contrato se entenderá terminado por las siguientes causales:

a. Por mutuo acuerdo de las partes en la forma y términos que se convenga por escrito.
b. Por cumplimiento injustificado de una de las partes, debidamente soportado, de los términos y condiciones pactados en el presente contrato; y, previo informe aprobado por el comité del fideicomiso.
c. Por el cumplimiento de objetivo.
d. Por laudo arbitral que ordenen la terminación por cualquier razón o circunstancia.

En el caso del literal a), el fideicomiso cancelará a el gerente del proyecto el saldo de los honorarios aun no pagados a que hubiere lugar por los servicios y trabajos ejecutados hasta el momento de la terminación de este contrato.

Las partes ser reserva el derecho de reclamar indemnización por daños y perjuicios en el caso de la terminación del contrato por la causal estipulada en el literal b)

Contrato de comercialización Proyectos Urbanísticos Prourba Cía. Ltda.
En febrero 8 del 2020, el Fideicomiso suscribió un contrato con la compañía Prourba Cía. Ltda. para prestar el servicio de comercialización del proyecto, que incluye la organización de ventas adecuadas para la comercialización del proyecto y contratar al personal idóneo para la gestión de venta, elaborar e implementar el plan de Marketing del proyecto, definir y documentar las políticas de comercialización, elaborar el presupuesto, supervisar y dirigir el servicio de posventa al cliente.

El plazo establecido tendrá la misma duración que tenga el proyecto inmobiliario denominado "AMALFI", y entrará en vigencia a partir de la firma de este contrato, hasta la entrega definitiva del proyecto, a sus compradores y, de haber inventario, hasta la entrega a los beneficiarios del Fideicomiso Mercantil Amalfi. La responsabilidad y obligaciones de la contratista, terminará cuando la obra haya sido recibido por el M.I. Municipio de DAULE, aprobado el régimen de propiedad horizontal, se hayan recaudado todas las ventas realizadas y se hayan entregado, a todos los compradores, las escrituras de compraventa debidamente inscritas en el Registrador de la propiedad del Cantón.

El contrato contempla pagar a la contratante dentro de cinco primeros días del mes siguiente al de la prestación de servicios por la cantidad de US$. 5,500 más iva, adicionalmente se le cancelará una comisión equivalente al 1.5% sobre el precio de venta de la casa que conste en cada promesa de compraventa de los bienes inmuebles que conforman el proyecto inmobiliario denominado "Amalfi". Los gastos extraordinarios aprobados por el gerente de proyectos o el comité de fideicomiso como ferias, publicidad especial, auspicios, asesorías serán pagados por la comercializadora y reembolsados al costo por el fideicomiso mercantil Amalfi.

16. 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	Ec. Karyna Ampuero Ávila
Representante Legal	Contadora General