FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

Opinión

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

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.

Otros asuntos

- Debido a que el Fideicomiso fue constituido el 21 de noviembre de 2022, los estados financieros adjuntos no presentan información comparativa del periodo 2021.

- Debido a la operatividad y giro del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, no se presenta el estado de resultados integral y el estado de flujos de efectivo.

- Informamos que el 06 de marzo de 2023 la Administración efectuó la reforma a la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Argentinacorp mediante la cual el constituyente instruye al Fideicomiso para que realice la adquisición de bienes inmuebles. En adición indicamos que según escritura pública de compraventa de inmuebles celebrada el 21 de marzo de 2023 la compañía Argentinacorp S.A., da en venta real y perpetua enajenación a favor del Fideicomiso Mercantil Argentinacorp por un valor de US$16.536.474.

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

Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

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

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

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.

KREstart ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
05 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Notas	2022
Activos		
Activos no corrientes		
Propiedades	4(b)	2.047.003
Total activos no corrientes		**2.047.003**
Total activos		**2.047.003**
Patrimonio		
Aporte patrimonial	6	2.047.003
Total patrimonio		**2.047.003**
Total pasivos y patrimonio		**2.047.003**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Aporte patrimonial	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	**-**	**-**
Aporte de Constituyente	2.047.003	2.047.003
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**2.047.003**	**2.047.003**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

---

1. Información del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como objeto recibir por parte de ARGENTINACORP S.A. el aporte del INMUEBLE con el objeto de administrarlo y para que a través del fideicomiso se proceda con la división del inmueble acorde a las instrucciones recibidas por parte del constituyente, con el fin de que el fideicomiso pueda aportar y constituir fideicomisos mercantiles de modalidad inmobiliaria, aportando los lotes ya divididos para el desarrollo de CADA ETAPA DEL PROYECTO.

2. Instrucciones fiduciarias

i) Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato.

ii) Recibir y administrar el INMUEBLE que es aportado por la compañía ARGENTINACORP S.A. y administrar el bien por el tiempo que se lleve a cabo el desarrollo y construcción del PROYECTO en función del proyecto urbanístico aprobado por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

iii) Realizar los tramites correspondientes al fraccionamiento del INMUEBLE en lotes individuales, acorde a las instrucciones que reciba por parte del BENEFICIARIO del FIDEICOMISO MERCANTIL. Esta instrucción se entenderá de forma más extensa, que conllevará la suscripción de cualquier tipo de documento, solicitud, tramite, requerimiento, escritura, instrumento, etc. que se requiera, sea esta publico o privado, ante cualquier institución para el cabal y fiel cumplimiento de esta instrucción.

iv) Una vez que se encuentre fraccionado el INMUEBLE, el FIDEICOMISO MERCANTIL deberá constituir los fideicomisos mercantiles de modalidad inmobiliaria, en los cuales se encontrará obligado a transferir los lotes de terreno en calidad de aporte, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a que la Junta del Fideicomiso Inmobiliario decrete el punto de equilibrio correspondiente de la etapa anterior.

v) Comparecer en calidad de oyente en las Juntas de los fideicomisos inmobiliarios que se constituyan con la finalidad de conocer la instrucción respectiva de transferencia de los lotes individualizados.

vi) Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia del BIEN aportado. La FIDUCIARIA de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada del BIEN que pudiese llegar a ser aportado por el CONSTITUYENTE, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al FIDEICOMISO.

vii) Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos se generaren con motivo de la administración de este FIDEICOMISO, incluida la necesidad de defender, al patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO se los proporcionare, caso contrario la FIDUCIARIA no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.

viii) Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad semestral, la cual deberá ser entregada a el CONSTITUYENTE y BENEFICIARIO dentro de los treinta días calendario posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas.

ix) La FIDUCIARIA deberá administrar el BIEN y activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que imparta el CONSTITUYENTE o la Junta de los fideicomisos inmobiliarios cuando requieran el aporte de los lotes para el desarrollo de cada etapa del PROYECTO. La FIDUCIARIA está facultada para realizar gestiones de tenencia, custodia y transferencia del BIEN del FIDEICOMISO.

x) EL CONSTITUYENTE, se reserva el derecho de impartir otras instrucciones, relacionadas únicamente al INMUEBLE aportado, a la FIDUCIARIA siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato sin necesidad de modificar el mismo.

xi) Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO e instrucciones impartidas por el CONSTITUYENTE, respectivamente de acuerdo con los aportes que estos realicen; así como, aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del FIDEICOMISO en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.

xii) Registrar contablemente el BIEN aportado al presente patrimonio autónomo de conformidad a la instrucción que reciba por parte de su CONSTITUYENTE.

xiii) Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para proceder con la división y/o fraccionamiento del BIEN INMUEBLE en lotes individuales, los mismos que servirán para ser aportados a otros Fideicomisos con la finalidad de que se desarrolle el PROYECTO.

xiv) Cuando así lo requiera el CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, abrir una cuenta bancaria en la entidad financiera que este instruya a fin de recibir aportes numerarios por parte de los constituyentes o flujos los fideicomisos inmobiliarios de los cuales será constituyente aportante el FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP. Para dar cumplimiento a esta instrucción, el CONSTITUYENTE deberá entregar a la FIDUCIARIA un cheque a nombre del FIDEICOIMSO MERCANTIL ARGENTINACORP con el monto mínimo que se requiera para abrir una cuenta en la entidad financiera asignada.

xv) Cuando lo requiera el CONSTITUYENTE, se podrá requerir cualquier tipo de trámite administrativo necesario sobre el INMUEBLE ante la M. I. Municipalidad de Guayaquil y/o ante cualquier otra institución pública, con el fin de que se pueda cumplir con el objeto de la división del lote para la ejecución del PROYECTO.

3. Base de preparación

a. Declaración de cumplimiento

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades,** 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 Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b. Base de medición

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

c. Moneda funcional y de presentación

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

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	1 de enero 2022

	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.	
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual"	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios.* Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual" (Continuación)	algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37. Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato"	La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 *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	1 de enero 2022

	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.	
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.	1 de enero 2022

	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. ▪ *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.	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023

	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.	
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	1 de enero 2023

	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.	
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 Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.	1 de enero 2023
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como 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	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024

	cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa. En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso.	
La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros.		

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- 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. Propiedades

La propiedades y equipos son activos tangibles que:

- Se mantienen para el uso en el suministro de servicios, para arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y,

- Se esperan usar durante más de un periodo.

Se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Los elementos de propiedades se reconocen inicialmente al costo. Los costos de un elemento de propiedades comprenden su precio de adquisición incluyendo los honorarios legales y de intermediación, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas, así como cualquier otro costo atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración.

Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a terreno aportado por el Constituyente Argentinacorp S.A. al momento de su constitución, con 37.385 metros cuadrados, ubicado en la Vía Perimetral, del cantón Guayaquil, registrados según instrucción de constituyente a valor de libros.

c. Patrimonio

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

5. Reformas tributarias y situación fiscal del fideicomiso

a. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US$. 3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US$. 15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

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

b. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes al periodo 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.

6. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto por aporte de terreno de su constituyente Argentinacorp S.A.

7. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 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