FIDEICOMISO MERCANTIL
COSTASOL - BASILEA

Información Financiera Suplementaria

Al 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Información financiera suplementaria

CONTENIDO:

PARTE I OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria.

Anexo 1	-	Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley.
Anexo 2	-	Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley.
Anexo 3	-	Cumplimiento respecto a la presentación, Revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.
Anexo 4	-	El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del Fideicomiso.
Anexo 5	-	Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
Anexo 6	-	Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario.
Anexo 7	-	Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo.

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

En nuestra opinión, del informe financiero, la información financiera suplementaria adjunta, ha sido preparada razonablemente en todos los aspectos importantes de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

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.

Base de preparación y restricción del uso y distribución

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de la administración del Fideicomiso Mercantil Costasol Basilea, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera; en consecuencia, la información financiera suplementaria adjunta puede no ser apropiada para otros propósitos.

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

La Administración del Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea, es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria adjunta, de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y de control interno que considere necesario para permitir la preparación de esta información libre de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración del Fidecomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de la Información Financiera Suplementaria

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si la información financiera suplementaria en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en la información financiera suplementaria.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, debido a 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 un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria 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 eficiencia del control interno del Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría de la información financiera suplementaria.

KRESTAT ECUADOR
SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
12 de julio de 2023

ANEXO 1

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley

Al 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Las actividades del Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea al 31 de diciembre de 2022, dieron cumplimiento a lo establecido en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

ANEXO 2

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley

Al 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
El Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea al 31 de diciembre de 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:			
• Ley de Compañías.	X		
• Ley de Mercado de Valores.	X		
• Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

ANEXO 3

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Cumplimiento respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 12 de julio del 2023, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contienen una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

ANEXO 4

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detalla el objeto del Fideicomiso que consta en la correspondiente escritura de constitución, el cual, según se evidencia en su contabilidad, se ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Objeto del Fideicomiso: • El Fideicomiso tiene por objeto la constitución de un patrimonio que permita al fideicomiso por la interpuesta persona de la fiduciaria y como tal representante legal la administración de los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante el contrato, y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte de la Constituyente Inicial, y/o por parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la ley, y las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondientes a la quinta etapa que se denominará "Basilea" del proyecto inmobiliario "Costasol", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la Compañía Constructora Thalia Victoria S.A., por lo tanto, el presente Fideicomiso Mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto. Adicionalmente ver Anexo 5.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

ANEXO 5

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2022

A continuación, se detallan las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso, sobre las cuales, la fiduciaria ha dado cumplimiento:

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
La Fiduciaria se obliga al desarrollo de las siguientes actividades:			
▪ Recibir instrucciones por escrito de "La Constituyente Inicial" o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. "La Fiduciaria", deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las. instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta "La Constituyente Inicial".	X		
▪ Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de "La Constituyente Inicial", y de "Los Constituyentes Adherentes", e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.	X		
▪ Recibir de "La Constituyente Inicial", la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la compañía Constructora Thalia Victoria S.A., ha declarado el punto de equilibrio a la quinta etapa del "Proyecto Inmobiliario" de conformidad con lo establecido en la cláusula tres puntos dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a "La Fiduciaria", que se ha cumplido con el "Punto De Equilibrio", los aportes entregados por "Los Constituyentes Adherentes", no podrán ser transferidos a "La Constituyente Inicial" para el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario" y deberán mantenerse invertidos en certificados de depósito, a plazo en la institución financiera que el Constituyente Inicial instruya a la Fiduciaria. Los parámetros para la conformación del "Punto De Equilibrio", serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la compañía Constructora Thalia Victoria S.A., quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tienen para comunicar por escrito con la "La Fiduciaria".			X
▪ De producirse el punto de equilibrio de la quinta etapa del 'proyecto inmobiliario "Costasol", La Fiduciaria en calidad de representante legal del "Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea", deberá transferir a Constructora Thalia Victoria S.A. total o parcialmente los valores que haya recibido como aporte por parte de "Los Constituyentes			X

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
Adherentes", y sus rendimientos, si los hubiere; al Constituyente Inicial, Beneficiaria Inicial del Fideicomiso.			
▪ De declararse el punto de equilibrio de la quinta etapa correspondiente, el Constituyente Inicial tendrá la facultad de: (i) Solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más sus rendimientos, en caso de que existan o (ii) Solicitar que el Fideicomiso efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas del proyecto inmobiliario Costasol, conforme las instrucciones que reciba por parte del Constituyente Inicial. Para lo cual la Fiduciaria podrá solicitar la documentación de soporte que considere correspondiente, tales como, contratos comerciales, política de conozca su cliente copia de facturas, autorizaciones del fiscalizador y/o gerente de proyecto, entre otros.			X
▪ De no producirse la declaratoria del punto de equilibrio de la quinta etapa correspondiente al proyecto inmobiliario "Costasol", dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, "La Fiduciaria", irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de "Los Constituyentes Adherentes". con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de "Las Unidades Inmobiliarias", suscritas entre "Los Promitentes Compradores" y "La Promitente Vendedora", sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de "Los Promitentes Compradores", por parte de "El Fideicomiso", o de "La Fiduciaria". Los rendimientos de los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso de que existan, serían entregados a la Beneficiaria Inicial.			X
▪ Contratar a nombre y en representación del "Fideicomiso", con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de La Beneficiaria Inicial a "La Auditora Externa" del "Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea". Los honorarios, obligaciones y funciones de "La Auditoría Externa", serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el "Fideicomiso".	X		
▪ Suscribir los contratos de adhesión y aporte con "Constituyentes Adherentes" y/o "Los Beneficiarios Económicos", con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventas de "Las Unidades Inmobiliarias" que suscribirán "Los Promitentes Compradores" con "La Promitente Vendedora".	X		
• Recibir mediante aporte a título de fideicomiso mercantil, "Bienes" consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de "La Constituyente Inicial" y/o de "Los Constituyentes Adherentes".	X		
• Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
▪ Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los "Bienes" transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en el Libro II Ley de Mercado. de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.	X		
▪ Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta, en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.	X		
▪ Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios, para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.	X		
▪ Informe De Gestión: Remitir al Constituyente Inicial, con una periodicidad mensual, dentro de los primeros quince días de cada mes, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro contable de los Bienes entregados por parte de los Constituyentes Adherentes, así como de las adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

ANEXO 6

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA

Opinión sobre la razonabilidad del valor de los bienes del patrimonio del negocio fiduciario

Al 31 de diciembre de 2022

El informe, de fecha 12 de julio del 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contiene una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

ANEXO 7

Fideicomiso Mercantil Costasol - Basilea

Revelación de los hechos o situaciones que impiden el normal desarrollo del negocio fiduciario y que retardan, o pueden retardar de manera sustancial, su ejecución y/o terminación del mismo

Al 31 de diciembre de 2022

En la Nota 1 a los estados financieros presentados por separado se mencionan los hechos relevantes del año 2022.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil
Costasol - Basilea