

FIDEICOMISO
MERCANTIL
PLAZA KOEN

ESTADOS FINANCIEROS

(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)
(Expresados en dólares estadounidenses)

Correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2022

INDICE

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	6
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES.....	7
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	8
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	9
1 - OPERACIONES.....	10
2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES.....	12
3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.....	13
a. Preparación de los estados financieros	13
b. Efectivo y equivalente de efectivo.....	13
c. Inventarios en construcción.....	13
d. Pasivos Financieros	14
e. Reconocimiento de ingresos	14
f. Nuevos pronunciamientos contables y su aplicación.	14
4 - ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO.....	16
5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	17
6 - INVENTARIO EN COSTRUCIÓN	17
7 - PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.....	18
8 - REFORMAS TRIBUTARIAS.....	18
9 - EVENTOS SUBSIGUIENTES	22

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN**, que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN**, al 31 de diciembre del 2022, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** se constituyó en junio del 2022 es por esta razón que no existen estados financieros comparativos. El único bien que forma parte del Fideicomiso es el terreno aportado (Ver nota 6) y medido a valor razonable, de acuerdo con el informe del perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyen la obtención del estudio de factibilidad del Proyecto Inmobiliario y la puesta en marcha del mismo.

Es importante mencionar que hasta la fecha de emisión del presente informe de auditoría el **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** no está inscrito en el Registro de Mercado de Valores.

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

La Administración del **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los responsables de la Administración del **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES (Continuación)

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren 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 requisitos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2022 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Nuestra opinión sobre la prevención de lavado de activos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2022, se emite por separado.

12 de julio del 2023

Registro en la Superintendencia de
Compañías N. 665

Marcelo Toapanta Gallardo, C.P.A.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 17-137

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u>	<u>31/12/2022</u>
	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	2.000
Inventarios	6	1.485.034

Total, de activos		1.487.034
		=====
<u>PATRIMONIO</u>		
Patrimonio de los constituyentes	7	1.487.034

Total, patrimonio - estado adjunto		1.487.034

Total, de pasivo y patrimonio		1.487.034
		=====

Rafael Sandoval Vela
 Gerente General
 ZION ADMINISTRADORA DE
 FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Karyna Ampuero
 Contadora General

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integrante de los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u>	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>
Ingresos		-
Costos y gastos		-

Resultado integral		-
		=====

Rafael Sandoval Vela
 Gerente General
 ZION ADMINISTRADORA DE
 FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Karyna Ampuero
 Contadora General

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integrante de los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Patrimonio de los</u> <u>Constituyentes</u>	<u>Total</u>
Creación del Fideicomiso	1.487.034	1.487.034
Resultado integral del ejercicio	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2022	<u>1.487.034</u>	<u>1.487.034</u>

Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Karyna Ampuero
Contadora General

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integrante de los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>31-12-2022</u>
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:	
Aporte creación del Fideicomiso	2.000

Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	2.000

Incremento neto del efectivo	2.000
Efectivo al inicio del año	-

Efectivo al final del año	2.000
	=====
 Conciliación del resultado integral con el efectivo neto (utilizado)	
provisto por actividades de operación:	
Resultado integral del ejercicio	-

Total, de ajustes a la pérdida neta	-

Efectivo neto utilizado por actividades de operación	-
	=====

Rafael Sandoval Vela
 Gerente General
 ZION ADMINISTRADORA DE
 FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Karyna Ampuero
 Contadora General

Las notas adjuntas de la 1 a la 9 forman parte integrante de los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1 - OPERACIONES

El **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en junio del 2022. Su actividad principal es el desarrollo, construcción e implementación del proyecto inmobiliario denominado “Plaza Koen”, ubicado en el cantón Quito, Provincia de Pichincha. El Fideicomiso aún no se encuentra Inscrito en el Registro de Mercado de Valores.

El Fideicomiso tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos económicos y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato, con el fin de gestionar el desarrollo del Proyecto Inmobiliario ubicado en Tumbaco, en el Sector de San Antonio de Tolagasi. El costo de construcción y ventas de proyecto es de US\$ 7.607.188, según presupuesto proyectado. Es importante mencionar que aún no ha empezado la etapa de construcción del Fideicomiso.

El lote de terreno con número de predio 585895, fue aportado al fideicomiso inmobiliario Plaza KOEN mediante contrato de constitución, celebrado en el mes de Julio del presente año. El fideicomiso Inmobiliario Plaza KOEN se constituye con la participación de BC desarrolladora Inmobiliaria S.A.S. con una participación de beneficios y obligaciones al 80%, Domum Cons Cía. Ltda. con participación de beneficios y obligaciones al 10%, José Gonzalo Romero Molina a título personal con participación de beneficios y obligaciones al 10%. Las señoras María Violeta Romero Trujillo, María Sol Calderón Romero y María Nathaly Calderón Romero en calidad de aportantes con derechos fiduciarios monetarios sin derechos a beneficios ni obligaciones sobre el proyecto inmobiliario Plaza KOEN. El predio con un área según escrituras de 3.891,17 m², con área neta después de afectación de 3.413,67 m² está ubicado en el valle de Tumbaco sobre la vía Inter Valles con intersección con la ruta V.I.V.A., se encuentra libre de gravamen o prohibición de enajenar según consta en los certificados de propiedad emitidos por el Registrador de la Propiedad. Todo el proyecto se desarrollará administrado y enmarcado bajo la legislación normada y controlada por la Superintendencia de Compañías y Seguros.

Instrucciones Fiduciarias

El 28 de octubre del 2022, se reúne el Constituyente Promotor (DOMUM CONSTRUCCIONES DOMUM-CONS CIA. LTDA.) y la Fiduciaria (ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.) y dentro los puntos aprueban la conformación del Comité del Fideicomiso Mercantil Plaza Koen y el detalle de sus facultades específicas, así como la instrucción de la cuenta bancaria.

- a. Establecer las especificaciones técnicas del PROYECTO.
- b. Designar a la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) de derecho público o privado, que deba contratarse para el desarrollo, seguimiento, evaluación y/o control del PROYECTO.
- c. Aprobar los estados financieros, el presupuesto general y sus ajustes, así como el cronograma y flujo mensual de caja, y las políticas o requerimientos para la realización de desembolsos por parte del FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1 - OPERACIONES

(Continuación)

- d. Resolver sobre los productos de inversión e instituciones en los que se invertirán los recursos del FIDEICOMISO, así como sobre las instituciones financieras en las que se abrirán cuentas corrientes o de ahorros para la administración de los recursos del FIDEICOMISO, en los términos de este contrato.
- e. Tomar las decisiones técnicas, económicas, financieras y fijar las políticas generales, necesarias para el desarrollo y la culminación del PROYECTO; sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a los contratistas del PROYECTO, según las funciones para las que sean contratados, especialmente en relación con la entrega de información, realización de observaciones y recomendación de decisiones que sean necesarias para la adecuada ejecución del PROYECTO.
- f. Tomar las decisiones necesarias, encaminadas a que el PROYECTO obtenga todas las autorizaciones municipales y otras que sean necesarias para su desarrollo y conclusión, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a la FIDUCIARIA y a los contratistas del PROYECTO según las funciones para las que sean contratados.
- g. Aprobar los modelos o textos de los contratos que el FIDEICOMISO vaya a celebrar con terceros para el desarrollo del PROYECTO, en los cuales se incluirá los términos y condiciones del contrato tales como: canjes y su aplicación con proveedores, garantías, montos, etc. Los informes de adjudicación de proveedores y cumplimiento de presupuestos deberán ser aprobados por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.
- h. Revisar que el PROYECTO esté cumpliendo con todas las especificaciones técnicas contratadas, para lo cual requerirá la presentación de informes, en la periodicidad acordada, por parte del CONSTRUCTOR, GERENTE DE PROYECTO y FISCALIZADOR; para su conocimiento y aprobación, sin perjuicio de poder requerir la presentación de informes adicionales cuando lo considere necesario.
- i. Aprobar las políticas de comercialización de los bienes individualizados y determinados del PROYECTO, a efectos de que sean cumplidas y observadas por la FIDUCIARIA y el COMERCIALIZADOR, para la aceptación de PROMITENTES COMPRADORES Y/O COMPRADORES y la celebración de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA Y/O COMPRAVENTA.
- j. Certificar y aprobar la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO, la que deberá contar con la verificación y aceptación de la FIDUCIARIA y sus respectivas prórrogas.
- k. Nombrar la fiduciaria sustituta, en caso de ser necesario, conforme a lo estipulado en este contrato.
- l. Dar instrucciones para acceder a préstamos o créditos: (i) a favor del FIDEICOMISO con la participación como codeudores de LOS CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS, o (ii) a favor de LOS CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIO con la participación como codeudor del FIDEICOMISO; a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO o desarrollo del PROYECTO; así como dar instrucciones para la constitución de gravámenes y más limitaciones del dominio de los bienes del FIDEICOMISO en garantía de gales préstamos o créditos.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

1 - OPERACIONES

(Continuación)

- m. Aprobar la terminación anticipada del FIDEICOMISO, para lo cual se deberá contar con la aceptación expresa de la FIDUCIARIA; siendo una de las causales contempladas en este contrato.
- n. Aprobar por unanimidad las reformas al FIDEICOMISO.
- o. Aprobar los textos de los contratos de promesas de compraventa, resciliaciones, cesiones, adendas, etc. a celebrarse con los PROMITENTES COMPRADORES. Asimismo, deberá aprobar las resciliaciones y excepciones relacionadas con multas y “fees” de cesiones de derechos de los contratos de promesas de compraventa de ser el caso.
- p. Una vez conformado el COMITÉ DEL FIDEICOMISO, aprobar las cesiones de derechos fiduciarios futuras de CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KÖEN.

2- ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Administración del Fideicomiso, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración del Fideicomiso. La Administración del Fideicomiso considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Bases de medición. - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los siguientes rubros de carácter material:

- Cuentas por cobrar y cuentas por pagar medidos por su costo amortizado.
- Medición al valor razonable del terreno.

Estimaciones y Supuestos. - Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados el Fideicomiso en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando el Fideicomiso considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

2- ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Administración del Fideicomiso efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue el fideicomiso están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) las cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Administración considera que las estimaciones utilizadas fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. Preparación de los estados financieros

Los registros contables del Fideicomiso en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

El Fideicomiso prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

c. Inventarios en construcción

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a su valor razonable más los costos directamente relacionadas para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

MISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

d. Pasivos Financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción.

Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”. La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del “tipo de interés efectivo”. Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizado en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado individual de resultados integrales en la cuenta “Costos financieros”. Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN, clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores.

Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

e. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios, incluyen el valor razonable de las inversiones mantenidas y los rendimientos financieros obtenidos de sus inversiones financieras.

f. Nuevos pronunciamientos contables y su aplicación.

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, con entrada en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad ha aplicado estas normas concluyendo que no afectaron significativamente los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Normas, interpretaciones y enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual, para evitar el problema de las ganancias o pérdidas potenciales del “día 2” que surgen de pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurren por separado.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
NIIF 16 Propiedad, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
NIC 37 Contratos onerosos – costo de cumplimiento de un contrato.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
NIIF 1– Mejoras anuales a las normas 2018 – 2020. Subsidiaria como adoptante por primera vez. La enmienda permite que una subsidiaria que opte por aplicar el párrafo D16 (a) de la NIIF 1, mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados en los estados financieros consolidados de la matriz, en base a la fecha de transición de las NIIF de la matriz.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
NIIF 9 - Mejoras anuales a las normas 2018 – 2020. Comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja de pasivos financieros.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
NIIF 16 - Mejoras a las normas 2018 – 2020. Incentivos de arrendamiento, la enmienda elimina la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de la propiedad arrendada.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
NIC 41 - Mejoras anuales a las normas 2018 – 2020. Tributación en las mediciones del valor razonable. La enmienda elimina el requisito del párrafo 22 de la NIC 41 de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos al medir el valor razonable de los activos dentro del alcance de la NIC 41.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.

Las normas e interpretaciones, así como las mejoras y modificaciones a NIIF, que han sido emitidas, pero aún no han entrado en vigencia a la fecha de estos estados financieros, se encuentran detalladas a continuación. La Sociedad no ha aplicado estas normas en forma anticipada.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Normas, interpretaciones y enmiendas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de Seguro, que cubre el reconocimiento, la medición, presentación y revelación.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIC 8 Definición de estimación contable. 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.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIC 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, las entidades deben considerar cuidadosamente si hay algún aspecto de las enmiendas que sugiera que los términos de sus acuerdos de préstamo existentes deben renegociarse.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIC 1 Presentación de estados financieros - Revelaciones de políticas contables, estas modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIC 12 Impuestos diferidos, relacionados con activos y pasivos que surgen de una sola transacción.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
NIIF 16 Pasivos por arrendamientos relacionados a ventas con arrendamiento posterior, la enmienda utiliza un vendedor – arrendatario para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta con arrendamiento posterior.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
NIIF 10 Estados financieros consolidados y NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto, esta enmienda aborda el tratamiento de la venta o la aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	Aún por definir la fecha de vigencia

4 - ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO

La naturaleza del negocio del Fideicomiso y su estructura financiera no representan riesgos significativos en su actividad, por lo que se han definido los siguientes riesgos potenciales del negocio.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
 (Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

4 - ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO
 (Continuación)

Riesgo de mercado. -

El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor del activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado y está asociado a la tasa de interés, al riesgo de la tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

El Fideicomiso no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectados por las fluctuaciones de las tasas de interés, por otro lado, el fideicomiso no mantiene préstamos con instituciones financieras que originen fluctuaciones en tasas de interés. Así mismo todas las transacciones son efectuadas en dólares de los Estados Unidos.

A la fecha de la emisión de los Estados Financieros, el Fideicomiso no tiene una exposición significativa al riesgo de mercado.

Riesgo de liquidez. -

El riesgo de liquidez corresponde a que el Fideicomiso tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. Los flujos de efectivo derivados de la actividad comercial que realiza el Fideicomiso son la principal fuente de liquidez.

5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Los saldos que conforman el efectivo y equivalentes de efectivo se detallan a continuación:

	<u>2022</u> <u>US\$</u>
<u>Bancos</u>	
Banco Pichincha	2.000

Total, efectivo y equivalentes	2.000
	=====

6 - INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

A continuación, se presenta el movimiento de inventario en construcción:

	<u>Saldo al 1 de</u> <u>enero del</u> <u>2022</u> <u>US\$</u>	<u>(+)</u> <u>Adquisición</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2022</u> <u>US\$</u>
Terrenos (1)	-	1.485.034	1.485.034
	-----	-----	-----
	-	1.485.034	1.485.034
	=====	=====	=====

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

6 - INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN
(Continuación)

- (1) En el año 2022, el valor razonable del terreno ha sido considerado del informe efectuado por un perito evaluador, quien consideró las referencias del mercado en la zona, con fecha 30 de marzo de 2022 se emite el informe de avalúo del terreno ubicado en la parroquia de Tumbaco, con un metraje de 3.891m², cuyo valor por m² es de US\$382 que mantiene el fideicomiso por parte del perito calificado por la Superintendencia de Compañías el Ing. Andrés Fidel Cárdenas Oleas con número de licencia SC.RNP-399.

7 - PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

El patrimonio de los constituyentes está representado por 1.487.034 de derechos fiduciarios a razón de US\$1 cada uno, dando un patrimonio de US\$1.487.034, conformado de la siguiente manera:

<u>Constituyente aportante</u>	<u>VALOR</u> <u>US\$</u>
BC Desarrolladores Inmobiliarios S.A.	1.600
Domum Construcciones	200
José Gonzalo Romero Molina	200
Romero Trujillo Maria Violeta	495.110
Calderon Romero Maria Sol	494.962
Calderon Romero Maria Nathaly	494.962

Total Patrimonio del Fideicomiso	1.487.034
	=====

8 - REFORMAS TRIBUTARIAS

Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia del COVID 19

El 29 de noviembre de 2021 se publicó la Ley para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19 y el 29 de diciembre de 2021 se emitió su Reglamento de aplicación, esta ley y reglamento contienen reformas tributarias, aduaneras, de inversión, en materia hidrocarburífera, en el ámbito bancario y financiero, entre otras.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

8 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

Contribuciones temporales para el impulso económico post-COVID 19:

1. La contribución sobre el patrimonio de sociedades que tengan un patrimonio igual o mayor a US\$5'000,000 al 31 de diciembre de 2020. Las sociedades deberán pagar esta contribución por dos años consecutivos: hasta el 31 de marzo de 2022; y, hasta el 31 de marzo de 2023. Las sociedades deberán informar a sus titulares de los derechos representativos de capital, el valor patrimonial proporcional de esos derechos, o, el valor comercial, en caso de que coticen en bolsa.
2. La contribución sobre el patrimonio de personas naturales que al 1 de enero 2021 posean un patrimonio personal igual o mayor a US\$ 1'000,000 o un patrimonio en sociedad conyugal igual a mayor a US \$2'000,000. El texto contempla reglas especiales para casos de capitulaciones matrimoniales o liquidación de la sociedad conyugal. La norma establece la forma de establecer la base imponible en relación a la valoración de derechos representativos de capital; y se especifica qué no se considera para el cálculo de la contribución. El sujeto pasivo valorará los derechos representativos de capital a valor patrimonial proporcional (VPP) o a su valor comercial en el caso que cotice en bolsa de valores y sea mayor al VPP. Se debe presentar la declaración y pagar la contribución temporal sobre el patrimonio de las personas naturales hasta 31 de marzo del 2022. Podrán descontarse de la base imponible un monto equivalente al 5% del promedio de su impuesto a la renta causado de los ejercicios fiscales 2018, 2019 y 2020, sin que dicho valor supere el 5% del valor total a pagarse con ciertas condiciones.
3. En el caso de las dos contribuciones citadas anteriormente es necesario considerar:
 - Se prevé que los derechos representativos de capital, sobre los cuales, en cualquier nivel de propiedad, se haya producido el pago de la contribución temporal por parte de otras sociedades obligadas, no estarán sometidos a nueva imposición por parte del resto de titulares y/o beneficiarios en la cadena de propiedad.
 - Las declaraciones e información relacionados con las contribuciones temporales para el impulso económico post Covid-19 son de carácter reservado.
 - Para efectos de los recargos que prevé la Ley, se considerará información inexacta cuando esta se encuentre incompleta o contenga errores respecto del valor del patrimonio, ocultándolo, en todo o en parte, incluyendo el incumplimiento a las normas de valoración.

Régimen impositivo voluntario, único y temporal de regularización de activos, (RIVUT):

Este régimen el pago de un tributo único con una tarifa progresiva que varía del 3.5% al 5.5% (en función del momento en que se produce la declaración y pago), se podrán extinguir obligaciones tributarias pasadas, respecto de activos en el exterior que se hubieren obtenido con dinero por el que debió haberse pagado impuesto a la renta en Ecuador y no se lo hizo; sobre los que se haya omitido el pago del ISD; o, que constituyan un incremento

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

8 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

patrimonial no justificado. Para aplicar al RIVUT, se deberá presentar una declaración juramentada por la que se manifiesta la voluntad irrevocable de acogerse al régimen y la declaración en la que se reconozca que no hay otros activos, rentas o bienes en el exterior que no hayan sido declarados.

Los contribuyentes deberán presentar las declaraciones originales o sustitutivas de la declaración patrimonial hasta el 31 de diciembre de 2022, según corresponda; así como las declaraciones originales o sustitutivas del “Anexo de Activos y Pasivos de Sociedades”, en los casos que correspondan.

Ley de Régimen Tributario Interno
Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Dentro de la reforma a la Ley de Equidad Tributaria del Ecuador, se eliminan los requisitos para aplicar las exenciones de ISD por repatriación de capital y dividendos; y se exonera de este impuesto a las transferencias que realicen las entidades auxiliares del sistema financiero calificadas y constituidas en el Ecuador que correspondan a pago o devolución de valores recaudados por procesamiento de pago.

Con respecto a este impuesto ISD con fecha 23 de diciembre del 2021 a través del Decreto Ejecutivo 298, se reduce progresivamente la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas en cuarto de punto porcentual (0.25) por trimestre durante el año 2022, hasta llegar a una tasa del 4%, conforme las siguientes fechas:

- Primera reducción; 1 de enero del 2022.
- Segunda reducción; 1 de abril del 2022.
- Tercera reducción; 1 de julio del 2022.
- Cuarta reducción; 1 de octubre del 2022.

Decreto Ejecutivo N# 586.

El 31 de octubre de 2022 el Presidente de la República emitió el Decreto No. 586, el cual reforma varios cuerpos normativos en materia tributaria y entró en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Los principales cambios tributarios establecidos en el Decretos son los siguientes:

- Se prevé que se podrá reconocer un impuesto diferido por el valor que excede los límites de deducibilidad de los deterioros de créditos incobrables por parte de las entidades no financieras, así también, sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites de deducibilidad de dicha depreciación.
- Se establece un tratamiento tributario para las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio o jubilación patronal.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

8 - REFORMAS TRIBUTARIAS (Continuación)

- Se establece un límite de deducibilidad del 5% de los ingresos a los gastos por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- Se disponen nuevas consideraciones en la aplicación de los beneficios tributarios por nuevas inversiones y firmas de contratos de inversión.
- Se prevé beneficios por pronto pago de obligaciones establecidas en Actas de Determinación y/o Liquidaciones de Pago.
- Se amplían los aspectos sobre los cuales se puede solicitar facilidades de pago en tributos de exterior.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

- Declaración y pago del IVA en ventas a crédito: Se establece que las micro, pequeñas y medianas empresas que efectúen ventas de bienes o servicios a un plazo superior a un mes para el pago, deban declararlas en el mes siguiente y puedan pagarlas hasta dentro del plazo de 3 meses, contados desde el período fiscal siguiente al de la fecha de emisión de la factura.
- Devolución de IVA a exportadores de servicios: Se elimina el requisito de cumplir con los parámetros de habitualidad por parte de los exportadores de servicios que quieran acogerse a este beneficio.

IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES

- Se precisa que no formarán parte de la base imponible del ICE las devoluciones que se hayan efectuado antes de que el bien o servicio hubiese sido consumido.
- Se elimina los parámetros de participación de la cerveza industrial y la cerveza importada dentro del mercado ecuatoriano.
- Se puntualiza que causará ICE, la transferencia de perfumes o aguas de tocador con los componentes por separado, a través de kits, sets, otras formas.

RÉGIMEN IMPOSITIVO PARA EMPRENDEDORES Y NEGOCIOS POPULARES - RIMPE

Crédito Tributario de IR: Los contribuyentes incluidos en el Régimen RIMPE únicamente podrán utilizar como créditos tributarios aquellos valores generados directamente por retención en la fuente de impuesto a la renta, créditos tributarios generados por el pago de impuesto a la salida de divisas, o impuestos pagados en el exterior.

REFORMAS AL REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS

Exoneración del ISD por estudios en el exterior, gastos de manutención y enfermedades catastróficas, raras o huérfanas: Se elimina el límite de exoneración del ISD por estos conceptos. Antes consistía en una exoneración de hasta el 50% de FBD.

FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

8 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

Exoneración del ISD en contratos de inversión: Para la aplicación de la exoneración del ISD en importaciones de bienes de capital y materias primas por la suscripción de un contrato de inversión se establecerá en el contrato el monto máximo de exoneración, considerando el monto de inversión establecido en el mismo.

*REFORMAS AL REGLAMENTO DE COMPROBANTES DE VENTA,
RETENCIONES Y DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS*

Liquidaciones de compra de bienes y/o servicios: Únicamente se podrá emitir liquidaciones de compra de bienes y/o servicios en los casos establecidos en la normativa, por lo tanto, aquellas liquidaciones emitidas a contribuyentes con RUC activo no servirán para sustentar crédito tributario de IVA ni costos o gastos deducibles.

Identificación del adquirente en el llenado de facturas: Para efectos de soportar el gasto, no será necesario la identificación de los datos del adquirente en la factura cuando la transacción no supere los US\$ 50.

9 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha del Fideicomiso, ni la información presentada en sus estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido aprobados por la Administradora en abril 19 del 2023.

Rafael Sandoval Vela
Gerente General
ZION ADMINISTRADORA DE
FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Karina Ampuero
Contadora General