

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios:
FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Fadev (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Fadev al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo 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.

Cuestiones claves de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos, y que se indican a continuación, han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos asuntos.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

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

Otros asuntos

- Los estados financieros comparativos adjuntos al 31 de diciembre de 2021 han sido auditados por otros auditores y con fecha 30 de junio de 2022 se emitió una opinión sin salvedades.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros

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

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría 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 Auditoría 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 Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV 008 2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022, se emiten por separado.

KRESTA ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
14 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	Notas	2022	2021
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	7	249.069	711.021
Inversiones	8	502.000	1.166.475
Cuentas por cobrar	9	251.826	30.739
Activos por impuestos corrientes	12	702	2.311
Inventario en construcción	11	6.150.864	5.859.743
Total activos corrientes		7.154.461	7.770.289
Activos no corrientes			
Inventario disponible para la venta	10	372.183	372.183
Activos por impuestos diferidos	12	974	-
Derechos fiduciarios	13	489.533	489.533
Otros activos	14	252.227	252.227
Total activos no corrientes		1.114.917	1.113.943
Total activos		8.269.378	8.884.232
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	9.220	-
Pasivos por impuestos corrientes	12	3.059	30.690
Anticipo de promitentes compradores	16	7.639.341	8.334.484
Total pasivos corrientes		7.651.620	8.365.174
Pasivos no corrientes			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15	236.047	136.887
Total pasivos no corrientes		236.047	136.887
Total pasivos		7.887.667	8.502.061
Patrimonio			
Aporte del constituyente	17	77.115	77.115
Resultados acumulados		304.596	305.056
Total patrimonio		381.711	382.171
Total pasivos y patrimonio		8.269.378	8.884.232

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINANDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	Notas	2022	2021
Gastos de administración	18	(45.022)	(47.570)
Otros ingresos	19	49.823	97.163
Gastos financieros		(6.235)	(331)
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta		(1.434)	49.262
Impuesto a la renta	12	974	(11.229)
(Pérdida) Utilidad neta		(460)	38.033

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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

	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	77.115	267.023	344.138
Utilidad neta	-	38.033	38.033
Saldo al 31 de diciembre de 2021	77.115	305.056	382.171
Impuesto diferido (nota 12)	-	974	974
Pérdida neta	-	(1.434)	(1.434)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	77.115	304.596	381.711

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	Notas	2022	2021
Flujo de efectivo por las actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad del año		(460)	38.003
<u>Ajuste para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:</u>			
Impuestos diferidos	12	(974)	-
Impuestos a las ganancias		-	(11.229)
Otros		-	(378.619)
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>			
Cambios en activos		(510.599)	(3.033.016)
(Disminución) aumento en pasivos		(614.394)	1.537.527
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(1.126.427)	(1.847.334)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión			
Inversiones al costo amortizado		664.475	548.600
Efectivo neto provisto de actividades de inversión		664.475	548.600
Disminución neta del efectivo		(461.952)	(1.298.734)
Efectivo al inicio del período	7	711.021	2.009.755
Efectivo al final del período	7	249.069	711.021

Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil Fadev. Fue constituido mediante escritura pública el 24 de noviembre del 2014 por el Fideicomiso ADV Development LLC en calidad de Constituyente y administrado por Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A. El Fideicomiso ADV Development LLC, transfiere en este mismo acto al patrimonio autónomo la cantidad de US\$1.000, los cuales serán aportados una vez que la cuenta de Fideicomiso sea abierta.

El Fideicomiso tiene por objeto recibir recursos dinerarios presentes y futuros mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. En tal virtud, la finalidad será la de determinar tales flujos para el desarrollo de proyectos.

Con fecha 31 de marzo del 2015, se reformó parcialmente el contrato constitutivo, cuyo cambio principal consiste en la conceptualización y alcance de los bienes del Fideicomiso.

Con fecha 10 de enero del 2019, se reformó parcialmente el objeto del Fideicomiso, de la siguiente manera: una vez recibidos los bienes por parte el Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano y/o cualquier institución financiera, dentro del territorio ecuatoriano, que el Constituyente instruya expresamente a la Fiduciaria, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente y los flujos futuros que pudiesen llegar patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hecho o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

2. Instrucciones fiduciarias

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

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

- i) 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) Una vez recibidos los bienes por parte del Constituyente, la Fiduciaria deberá abrir una cuenta en el Banco Bolivariano, en la cual se depositarán los aportes del Constituyente a los flujos futuros que pudiesen llegar al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- iii) Recibir y efectuar las gestiones razonables necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de bienes aportados. El Constituyente deberá entregar a la Fiduciaria, la información relacionada a los bienes futuros que pudiesen llegar a ser aportados al patrimonio autónomo del Fideicomiso. La Fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considera necesaria relacionada a los bienes que pudiesen llegar a ser aportados por el Constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

- iv) Cobrar del patrimonio autónomo que administre, si hubiera los Fideicomisos por lo que le corresponda por concepto de honorarios a la Fiduciaria en el caso que el Constituyente no pague oportunamente.
- v) Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que generaren con motivo de la administración de este Fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo o el Constituyente se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- vi) Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad trimestral, la cual deberá ser entregada al Constituyente y Beneficiario dentro de los quince días calendario posterior al cierre del período trimestral al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- vii) La Fiduciaria entregará informes de gestión de acuerdo con la periodicidad que instruya el Constituyente.
- viii) Destinar los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo para la promoción y desarrollo inmobiliario en los proyectos que el Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria suscrita por su operadora o representante legal, instruya. En tal virtud, podrá dedicarse a promover y construir, directamente o por medios de personas naturales o jurídicas especializadas, bienes inmuebles de cualquier naturaleza para su venta a terceros. Para lo cual el Fideicomiso, por medio de su Fiduciaria podrá:
 - (a) Suscribir contratos relacionados al desarrollo urbanístico de un proyecto.
 - (b) Podrá suscribir contrato de promoción inmobiliaria.
 - (c) Podrá contratar con cargo a su patrimonio autónomo a Gerente de Proyecto, Comercializadores, Planificadores Arquitectónicos, Gerentes Técnicos y Promotores Inmobiliarios para que cumplan las funciones relacionadas a su cargo respecto de los proyectos en los cuales el Fideicomiso realice el destino de los recursos dinerarios, así como contratar a los proveedores de materiales indispensables para la ejecución de las obras.
 - (d) Participar en el desarrollo del programa de construcción y diseños de proyectos inmobiliarios para sí o para terceros. La Fiduciaria declara expresamente que no garantiza ningún tipo de rendimiento a ser percibido en virtud de que se gestiona de medio y no de resultado, tal como consta en la Ley de Mercado de Valores vigente. Así mismo, el Constituyente y el Beneficiario declara que conoce y acepta que la gestión de la Fiduciaria no garantiza a obtención de ningún tipo de rendimiento a su favor.
- ix) El Constituyente podrá instruir que los rendimientos generados por los proyectos en los cuales participa puedan ser entregados al Beneficiario o a quien este designe y/o designados en otros negocios Fiduciarios.
- x) El Constituyente instruye a la Fiduciaria, para que en representación del Fideicomiso participe en los proyectos que este le instruya por escrito. En los proyectos que el Fideicomiso participe, cuando así amerite, comparecerá en calidad de promotor en los correspondientes contratos de promesa de compraventa, por medio de los cuales el Fideicomiso se encontrará facultado en recibir los flujos respectivos a los montos entregados por los correspondientes promotores compradores de los proyectos. Tales recursos dinerarios serán depositados en una cuenta distinta a la de los aportes del Constituyente. Los mencionados recursos dinerarios serán destinados al proyecto específico por los cuales los Promitentes Compradores han adquirido su obligación de

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

pago, siempre y cuando el proyecto tenga los permisos municipales que se requieren para usufructuar los mencionados recursos dinerarios, de conformidad a lo contemplado en el reglamento para el funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias. En caso de que el proyecto no alcance su punto de inicio el Fideicomiso devolverá los flujos a cada uno de los Promitentes Compradores.

- xi) Podrá adquirir, cuando así se los instruya por escrito el Constituyente, nuevos bienes a cualquier título, entre ellos, pero sin ser limitativo, compraventa, dación en pago, donación, adjudicación, aporte, etc. Para estos efectos queda la Fiduciaria plenamente autorizada para suscribir contratos y/o participar de subaste o remates.
- xii) Procedimiento para las reformas: El Constituyente instruya a la Fiduciaria a que en caso de que se necesite reformar parcial o totalmente el presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del Constituyente, mediante comunicación escrita dirigida a la Fiduciaria solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los comparecientes del presente instrumento.
- xiii) El Constituyente instruye a la Fiduciaria a que una vez que se abra la o las cuentas del Fideicomiso, y de considerando así la Fiduciaria contar con cargo al patrimonio autónomo, el servicio de depósitos especiales en los bancos en los cuales el patrimonio autónomo mantenga las referidas cuentas.
- xiv) Suscribir en nombre del Fideicomiso contrato por instrumento privado o público relacionado al desarrollo de proyectos, previa instrucción por escrito del Constituyente.

3. Base de preparación

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Fadev**, al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario. En este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

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.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

c. Moneda funcional y de presentación

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

Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por el Fideicomiso son:

Los principales juicios y estimaciones aplicados por el Fideicomiso son:

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

- La Administración aplica el juicio profesional al utilizar la información relevante para evaluar el modelo de negocio utilizado para gestionar sus activos financieros y valorarlo como costo amortizado, valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias o valor razonable con cambios en patrimonio neto.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del período que se informa.
- Se aplica el juicio profesional de la Administración para la correcta clasificación de corrientes y no corrientes en los saldos y transacciones con partes relacionadas.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros

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

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

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

- (iii) Medición del valor razonable. - El valor razonable es el precio que se recibiría para vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la transacción.

El valor razonable está basado en la presunción de que la transacción para vender el activo o para transferir el pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o del pasivo, o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para la transacción de esos activos o pasivo. El mercado principal o el más ventajoso ha de ser un mercado accesible para el Fideicomiso. El valor razonable de un activo o un pasivo se calcula utilizando las hipótesis que los participantes del mercado utilizarían a la hora de realizar una oferta por ese activo o pasivo, asumiendo que esos participantes de mercado actúan en su propio interés económico.

El cálculo del valor razonable de un activo no financiero toma en consideración la capacidad de los participantes del mercado para generar beneficios económicos derivados del mejor y mayor uso de dicho activo o mediante su venta a otro participante del mercado que pudiera hacer el mejor y mayor uso de dicho activo.

Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso utiliza en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores razonables, que se basan en los datos de entrada usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1 - Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente, o indirectamente.
- Nivel 3 - Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, el Fideicomiso determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la Administración analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2022, los elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía de los párrafos anteriores, aplican a los instrumentos financieros (efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar y otros pasivos financieros). Los importes en libros de los activos

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

y pasivos financieros presentados en los estados financieros adjuntos, se aproximan a su valor razonable.

e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF

Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero del 2022, son las siguientes:

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 <i>Propiedades, Planta y Equipo</i>, las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual"	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 <i>Combinaciones de Negocios</i>. Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una	1 de enero 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37. Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.	
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato"	La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 <i>Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes</i>. Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). Estas enmiendas son aplicables a períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del período anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.	1 de enero 2022
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes:	1 de enero 2022

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	▪ <i>NIIF 9 Instrumentos Financieros:</i> aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del período anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. <i>Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:</i> modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión. ▪ <i>NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera:</i> permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz, medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1. ▪ <i>IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.</i> Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el período contable que comienza después del 1 de enero del 2022.		

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

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
NIIF 17, contratos de seguros	Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios. La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15.	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 <i>Impuesto a las Ganancias</i>, 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 período comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha. Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.	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	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Título	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Estas enmiendas son aplicables a períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación.	
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 <i>Realizar juicios de materialidad</i>, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por: • Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" • Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.	1 de enero 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

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

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. **Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

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

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

- 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 período mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la entidad:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

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

b. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue

Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Medición posterior de los activos financieros

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

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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

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

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

i) El efectivo y equivalente de efectivo

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

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos, inversiones temporales que mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor.

ii) Inversiones

Constituidas por certificados de inversiones con vencimientos de hasta 182 días que mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor se miden al costo amortizado bajo el método de interés efectivo.

iii) Cuentas por cobrar

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

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

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

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

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

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

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados

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

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

Baja en cuentas

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

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

Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Baja en cuentas

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

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

Compensación de instrumentos financieros

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

c. Inventarios

Disponible para la venta.

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

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

En construcción.

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

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

d. Impuesto a las ganancias

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

(i) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 22% de la utilidad gravable del período.

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.
- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de períodos anteriores.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

(iii) Exposición tributaria

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

e. Provisiones y contingencias

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

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

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

f. Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

g. Patrimonio

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

h. Ingresos y costos financieros

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

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado y favorable.

Debido a las características del Fideicomiso no se han identificado factores de riesgo significativo que afecten los estados financieros adjuntos.

6. Instrumentos financieros

(i) Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	2022	2021
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo (nota 7)	249.069	711.021
Inversiones (nota 8)	502.000	1.166.475
Cuentas por cobrar (nota 9)	251.826	30.739
Total activos financieros	1.002.895	1.908.235
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)	245.267	136.887
Total pasivos financieros	245.267	136.887

(ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables del Fideicomiso de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros. El Fideicomiso no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no tiene transacciones de derivados como instrumentos de cobertura, solo tiene instrumentos medidos al costo amortizado.

Un resumen del método de valuación utilizada para determinar el valor razonable de cada instrumento es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado

Efectivo
Cuentas por cobrar
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Método de valuación del valor razonable

Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo

7. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo en efectivo representa principalmente el saldo en cuentas corrientes de dos (2) bancos locales. El efectivo y equivalente de efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

8. Inversiones

Un detalle de la composición del saldo de las inversiones al 31 de diciembre de 2022, es como sigue:

Institución Financiera	Fecha inicio	Fecha Vencimiento	Monto	Tasa	Interés al 31 de dic. de 2022
Banco Pichincha	08/08/2022	06/02/2023	122.000	6.25%	3.133
Banco Pichincha	21/09/2022	22/03/2023	50.000	5.30%	773
Banco Pichincha	07/11/2022	06/02/2023	130.000	6.70%	1.403
Banco Pichincha	30/12/2022	30/01/2023	100.000	5.30%	15
Banco Pichincha	30/12/2022	30/01/2023	100.000	5.30%	15
TOTALES			502.000		5.342

9. Cuentas por cobrar

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

	2022	2021
Anticipos a proveedores ⁽¹⁾	96.484	22.090
Otras cuentas por cobrar ⁽²⁾	150.000	-
Interés por cobrar inversiones	5.342	8.649
Total	251.826	30.739

⁽¹⁾ Anticipos a proveedores incluyen principalmente importes entregados a proveedores de materiales de construcción para el desarrollo de proyectos.

⁽²⁾ Corresponde a certificado de inversión de renta fija por US\$150.000 mismo que tiene vigencia de 365 días y mantiene un rendimiento del 7,75% anual.

10. Inventarios disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, de acuerdo con la escritura de cesión de derechos con fecha 18 de junio del 2019, el Fideicomiso Mercantil de Administración Delago cedió los derechos del solar # 10 del

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Conjunto Residencial Cerrado de Delago, a favor del Fideicomiso Mercantil Fadev como opción de pago por un valor de US\$372.183.

11. Inventarios en construcción

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

	2022	2021
Costos directos:		
Generales	7.703	6.103
Movimiento de tierra	868.035	862.101
Obras en construcción	3.461.082	2.449.087
Otros costos	26.012	3.452
	4.362.832	3.320.743
Costos indirectos:		
Instalaciones	255.934	240.856
Impuestos, tasas	121.032	64.794
Dirección técnica	150.155	126.309
Administración fiduciaria	120.440	101.383
Fiscalización	345.085	249.051
Proyectos	136.485	136.485
Iva	645.514	502.653
Legales	7.395	7.395
Honorarios	5.992	4.659
Financieros	-	1.105.415
	1.788.032	2.539.000
Total	6.150.864	5.859.743

Las obras preliminares y costos indirectos y financieros corresponden a reembolsos de gastos por alcótuas, impuestos y tasas y servicios bancarios.

12. Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

a. Activos y pasivos de impuestos corrientes

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

	2022	2021
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por retenciones en la fuente renta	702	2.311
Total activos por impuestos	702	2.311

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA	3.059	19.461
Impuesto a la renta por pagar	-	11.229
Total pasivos por impuestos	3.059	30.690

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

Los pasivos por impuestos corrientes representan retenciones del impuesto al valor agregado e impuesto a la renta del mes de diciembre de cada año y el impuesto a la renta del año 2022, cuyos valores son cancelados al mes siguiente en la declaración a la Administración Tributaria.

b. Impuesto a la renta diferido

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

Activos por impuestos diferidos	2022
Saldo inicial al 1 de enero de	-
(+) Ingreso por impuesto diferido	974
Saldo final al 31 de diciembre de	974

c. Conciliación del impuesto a la renta

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

	2022	2021
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(1.434)	49.262
(+) Gastos no deducibles	1.017	1.780
(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos	30	-
(-) Otras rentas exentas	(4.042)	-
(Pérdida) utilidad gravable	(4.429)	51.042
22% Impuesto a la renta causado	-	11.029

d. Impuesto a la renta reconocido en resultados

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

	2022	2021
Impuesto a la renta – corriente	-	(11.229)
Impuesto a la renta – diferido	974	-
	974	(11.229)

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

e. Precios de transferencia

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

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

f. Situación fiscal

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

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:

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

- 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.

13. Derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a la escritura de cesión de derechos fiduciarios, el Fideicomiso Isla Lago cede los derechos fiduciarios que mantiene del solar 59 ubicado en el conjunto residencial Cerrado Isla Lago asentada sobre el lote A2-2-4 del predio Batán, ubicado al margen Oeste de la Avenida Samborondón, de la parroquia Satelital a cargo del Fideicomiso Mercantil F59 por un valor de US\$489.533.

FIDEICOMISO MERCANTIL FADEV

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

14. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 ascienden a US\$. 252.227 en ambos años, corresponden a comisiones pagadas a los vendedores por venta de inmuebles las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se culmine la construcción y se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

15. Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a US\$245.268 y US\$136.887 respectivamente, representan principalmente saldos pendientes de pago por concepto reembolsos por compra de materiales y construcción para proyecto inmobiliario no generan intereses y son de vencimiento corriente.

16. Anticipos de promitentes compradores

Al 31 de diciembre de 2022 el valor de US\$7.693.340 corresponden principalmente a los anticipos de promitentes compradores están constituidos por las reservas de estos atribuidos a las unidades inmobiliarias vinculados a los contratos de promesa de compraventa suscritos.

17. Aportes del constituyente

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponden a valores entregados como aportes de los constituyentes y los resultados acumulados.

18. Gastos por naturaleza

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

	2022	2021
Honorarios	40.590	42.236
Impuestos y contribuciones	2.000	2.721
Iva pagado	2.432	2.218
Otros	-	395
TOTALES	45.022	47.570

19. Otros ingresos

Durante el año 2022 y 2021, se reconocieron intereses por certificados de depósitos mantenidos con la institución financiera Banco Pichincha por US\$. 49.823 (2021: US\$97.163).

20. Contratos suscritos

Keystone - Ec S.A.

El 3 de septiembre del 2018 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Comercialización, se pacta lo siguiente: se pacta un honorario mensual, por el 5% más Iva calculado sobre el precio total convenido de la compraventa de cada una de las ventas ejecutadas y formalizadas de cada unidad inmobiliaria.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

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

El 17 de junio del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Gerencia de Proyecto, por lo que la partes establecen un honorario equivalente al 7% más Iva sobre el costo total del proyecto pagadero mensualmente a partir de la declaración del punto de inicio del proyecto, el cual será dividido para el número de meses del cronograma total del proyecto.

Consultora Vera y Asociados Cía. Ltda.

El 17 de junio del 2019 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de Fiscalización, por lo que la partes establecen que los honorarios ascienden a un valor estimado de US\$9.603.49 más Iva, el cual será liquidado de manera mensual divididos en partes iguales durante el transcurso de la obra y dentro de los quince días hábiles posteriores a la presentación de la factura correspondiente más el respectivo informe de fiscalización.

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General