

**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Por el período comprendido entre el 20 de septiembre  
al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

# **FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

## **Estados Financieros**

### **CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Constituyentes y Beneficiarios de:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Mirabella (en adelante el Fideicomiso), que comprenden el estado de situación financiera por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, los estados 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 Mirabella por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes por el período 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**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas 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 las mismas.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

<b>Asunto clave de auditoria</b>	<b>Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría</b>
<p>Hemos considerado como un asunto clave de auditoria los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>

### **Otros asuntos**

- Debido a que el Fideicomiso fue constituido según escritura pública el 20 de septiembre de 2022, los estados financieros del Fideicomiso adjuntos constituyen los primeros estados financieros auditados.
- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria 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.

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

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección

debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

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

KRESTOF ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.  
Socio

Guayaquil, Ecuador  
17 de julio de 2023

**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 20 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo	7	7.964
<b>Total activos corrientes</b>		<b>7.964</b>
<b>Activos no corrientes</b>		
Inventarios en construcción	8	572.350
Activos por impuestos diferidos	9	2.064
Otros activos	10	4.765
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>579.179</b>
<b>Total activos</b>		<b>587.143</b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Acreedores comerciales	11	1.048
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1.048</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Anticipos promitentes compradores	12	3.494
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.494</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>4.542</b>
<b>Patrimonio</b>		
Aporte de constituyentes	13	589.918
Resultados acumulados		(7.317)
<b>Total patrimonio</b>		<b>582.601</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>587.143</b>

---

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

---

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 20 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>
Gastos de venta y administración	14	(9.355)
Gastos financieros		<u>(26)</u>
<b>Pérdida antes de impuesto a la renta</b>		<b>(9.381)</b>
Impuesto a la renta	9	<u>2.064</u>
<b>Pérdida neta</b>		<b><u>(7.317)</u></b>

\_\_\_\_\_  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 20 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	<u>Aportes Constituyentes</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 20 de septiembre de 2022</b>	-	-	-
<b>Transacciones del año:</b>			
Aportes constituyentes	589.918	-	589.918
Pérdida neta	-	(7.317)	(7.317)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>589.918</u></b>	<b><u>(7.317)</u></b>	<b><u>582.601</u></b>

\_\_\_\_\_  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.



**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 20 DE SEPTIEMBRE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

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

	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>	
Perdida del del año	(7.317)
<u>Ajustes para conciliar la pérdida del año con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:</u>	
Impuesto diferido	(2.064)
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>	
Disminución en activos	(577.115)
Aumento en pasivos	4.542
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b><u>(581.954)</u></b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>	
Aportes constituyentes	<u>589.918</u>
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de inversión</b>	
Aumento neto en efectivo	7.964
Efectivo al inicio del periodo	-
Efectivo al final del periodo	<u><u>7.964</u></u>

\_\_\_\_\_  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contador General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**

### **Notas a los estados financieros**

**por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022**

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

---

#### **1. Información de la Fideicomiso**

**El Fideicomiso Mercantil Mirabella** fue constituido mediante escritura pública el 20 de septiembre del 2022 por Capac Asociados S.A.S, en calidad de Constituyente y Beneficiario, y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto la ejecución del proyecto inmueble denominada Mirabella.

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**

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso:
  - Los recursos y el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del contrato; y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objeto; entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso.
  - Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objeto; y/o, que se aporten al Fideicomiso por parte del Constituyente.
  - El inmueble descrito en el numeral cinco.dos de la cláusula quinta del presente contrato. El inmueble será registrado contablemente al valor del avalúo pericial que es entregado en acto separado a la Fiduciaria.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del Proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por le Comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso. En el mismo sentido, podrá solicitar ante las entidades financieras públicas o privadas correspondientes la obtención de crédito(s) para destinarlo(s) a la ejecución del Proyecto.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el Comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del Comité del Fideicomiso.
- Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el Comité del

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

Fideicomiso.

- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el Comercializado bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y /o compraventa, se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento; (ii) Incluir una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y (iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercializador y la Fiduciaria del Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el Comité del Fideicomiso.
- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de Compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la Etapa a la que corresponda; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la Etapa correspondiente; los recursos entregados por los promitentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral 8.3 del contrato.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por dicho organismo y/o aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos.
  - El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del contrato de Fideicomiso.
  - El pago de seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales, del Proyecto o de su Etapa (s); en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el Comité del Fideicomiso.
  - El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrir para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
  - El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
  - El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del Comité del Fideicomiso.
  - Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y/o de sus respectivas Etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que; (i) Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

correspondiente del proyecto inmobiliario, si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena del contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de créditos. (ii) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto; si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los provenientes de un crédito en caso de existir. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en el numeral (i) que antecede, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la Etapa correspondiente del Proyecto Inmobiliario, cuando se haya certificado su punto de equilibrio. (iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento de la Etapa correspondientes del Proyecto inmobiliario; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el constituyente sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, el constituyente deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de la Etapa correspondiente del proyecto inmobiliario; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de los egresos referidos en el numeral ocho.nueve,seis de esta cláusula; se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente de Proyecto y del Fiscalizado, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados pro el Gerente del Proyecto y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por el Comité del Fideicomiso, estén siendo cumplido. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no éste siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de la Etapa correspondiente del Proyecto inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del contrato.
  - En caso de que la Fiduciaria verifique que NO se ha cumplido el punto de equilibrio de la Etapa correspondiente del proyecto inmobiliario, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos de el constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, podrá: (i)

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las Etapas del Proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos en función a la respectiva Etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (ii) Restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por éstos al Fideicomiso, confiere a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las Etapas del Proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la Etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) Transferir a el beneficiario, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho constituyente o cesionario(s), que también tendrá(n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el punto de equilibrio por cada Etapa del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia del inmueble o alícuota que corresponda a la Etapa que no se va a desarrollar.

- En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que SI se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto inmobiliario, siempre y cuando aquella haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y Comité del Fideicomiso; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los promitente compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existen en el Fideicomiso.
- Previo informe del Fiscalizado y aprobación del Comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor. El fiscalizados y el Gerente de proyecto, el (las) acta (s) de entrega recepción provisional y el (las) acta (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes del proyecto; cuando se haya concluido con su construcción.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; y, a través del constructor y con presencia del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos, En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) constructor(es) asumirá(n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del Código Civil.
- Restituir o transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor del constituyente y/o beneficiario, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en el contrato, los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión de derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el Proyecto; así como, transferir los beneficios a el beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción de cada Etapa del Proyecto; siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores, en caso de resciliación de contratos y devolución de recursos, y en caso de cumplimiento de los contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos compradores; y (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus constituyentes, según el porcentaje de derechos fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por el constituyente, sino también implicar que deba asumir a pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones, si así lo decide el Comité del Fideicomiso, siempre y cuando: Existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del Proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes compradores y/o compradores o terceros. Esta decisión del Comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas; y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por el beneficiario. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del constituyente y/o beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.
- Previa aprobación del Comité del Fideicomiso, cumpliendo con todos los parámetros o condiciones que hayan sido fijados por ésta: contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del Fideicomiso; constituir gravámenes, servidumbres u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el Comité del Fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en el contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objetivo e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento y/o construcción de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario: de conformidad con lo instruido por el Comité del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el Comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá constituir tantos negocios fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos fiduciarios como fideicomisos mercantiles.
- De conformidad con lo instruido por el Comité del Fideicomiso, acudir y tramitar ante las instituciones públicas competentes para el acceso de incentivos/beneficios tributarios aplicables al Proyecto inmobiliario; así como comparecer a la suscripción de un contrato de inversión con el Estado ecuatoriano, o la denominación que haga de sus veces.
- De conformidad con lo instruido por el Comité del Fideicomiso, se podrá pagar, anticipadamente, parte del derecho de restitución que corresponde a los constituyentes del Fideicomiso, siempre que se haya alcanzado el punto de equilibrio del proyecto; y, existan flujos de caja que permita destinar estos pagos proporcionales.
- Los constituyentes y beneficiarios acuerdan y declaran que han fijado la participación en la utilidad que resulte del proyecto, de la siguiente forma:
  - El porcentaje de participación en la utilidad del proyecto en favor del constituyente y beneficiario uno, será del 65%.
  - El porcentaje de participación en la utilidad del proyecto en favor del constituyente aportante y beneficiario dos, será del 35%.
  - Sin perjuicio del porcentaje aquí establecido; el mismo estará sujeta a variación, y paga su validación, deberá seguir con los procedimientos regulatorios, legales y de cualquiera otra índole que se requiera para su validación.

### 3. Base de preparación

#### a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de **Fideicomiso Mercantil Mirabella**, 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 período comprendido entre el 20 de septiembre 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 de la Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que el fideicomiso opera. La moneda funcional de la 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 gerencia del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

Los principales juicios y estimaciones aplicados por la 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 requiere el juicio de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la probabilidad de ganancias fiscales futuras.
- Se emplea el juicio profesional de la administración para reconocer las partidas iniciales en adquisición de activos o su construcción y reconocimientos posteriores para evaluar las condiciones que hagan reconocerlos como un activo o como una partida de gastos en los resultados del periodo que se informa.

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

- La estimación de la obsolescencia o deterioro de los inventarios.

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.



## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

(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 la 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, la 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 el fideicomiso 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, la 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 Gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables la Fideicomiso.

#### 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 de 2022, son las siguientes:*

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos"	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 Fideicomiso	1 de enero 2022

**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA****Notas a los estados financieros****por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022**

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

<b>Título</b>	<b>Requerimiento clave</b>	<b>Fecha efectiva</b>
Obtenidos antes del Uso Previsto"	<p>deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una Fideicomiso 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.</p> <p>La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.</p>	
Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual"	<p>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 combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37.</p> <p>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.</p>	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo	<p>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</p>	1 de enero 2022

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
de Cumplir un Contrato”	<p>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).</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las Fideicomisos deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.</p>	
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <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.</li></ul> <p>Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo</p>	1 de enero 2022

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p>anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.</p> <p><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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <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.</li> <li>▪ <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.</li> </ul>	
<p>Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para la Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.</p>		

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
NIIF 17, contratos de seguros	Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los	Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo

**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA****Notas a los estados financieros****por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022**

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

<b>Título</b>	<b>Requerimiento clave</b>	<b>Fecha efectiva</b>
	<p>contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.</p> <p>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.</p>	2020 extiende al 1 enero 2023
Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12)	<p>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.</p> <p>En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.</p> <p>Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.</p>	1 de enero 2023
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	<p>En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.</p> <p>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</p>	1 de enero 2023

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
	<p>en la estimación contable específica 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.</p> <p>Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que la Fideicomiso aplica la modificación.</p>	
<p>Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF N° 2)</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"</li> <li>• Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables</li> </ul> <p>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.</p> <p>La enmienda será efectiva para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.</p>	<p>1 de enero 2023</p>
<p>Enmiendas a NIC 1 "Clasificación</p>	<p>El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 <i>Presentación de Estados</i></p>	

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
de pasivos como corrientes y no corrientes”	<p><i>Financieros</i>, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	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**

La 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 la Fideicomiso:

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

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un periodo mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el Fideicomiso:

- 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.

#### **b. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en un fideicomiso 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.

##### *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.

##### *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.



## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

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 la Fideicomiso.

#### *Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación*

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

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

#### *Baja en cuentas*

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

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

#### *Compensación de instrumentos financieros*

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

### **c. Inventarios**

#### En construcción.

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

**Notas a los estados financieros**

**por el período comprendido entre el 20 de septiembre 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 periodo.

(ii) Impuesto diferido

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**

**por el período comprendido entre el 20 de septiembre 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, la Fideicomiso considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La 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 la Fideicomiso cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactaran el gasto fiscal en el periodo en el cual se determinen.

**e. Provisiones y contingencias**

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

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la 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**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso y sus resultados acumulados.

**h. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

#### i. Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

#### 5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La alta Gerencia es concedora 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 de 2022, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	<u>2022</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>	
Efectivo (nota 7)	7.964
<b>Total activos financieros</b>	<u><u>7.964</u></u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>	
Acreedores comerciales (nota 11)	1.048
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><u>1.048</u></u>

##### (ii) Determinación del valor razonable

Las políticas contables de la Fideicomiso de acuerdo con 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:

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

#### Instrumentos financieros medidos a costo amortizado

Efectivo  
Acreedores comerciales

#### 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, corresponde al saldo en cuenta corriente en un banco local. El efectivo es de libre disponibilidad sin ninguna restricción.

### 8. Inventarios en construcción

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

	<u>2022</u>
Terreno	559.918
<b>Costos indirectos:</b>	
Honorarios	10.000
Administración fiduciaria	1.100
Iva pagado	1.332
	<u><b>572.350</b></u>

### 9. Activos por impuestos diferidos

#### a. Impuesto a la renta diferido

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

	<u>2022</u>
Activo por impuestos diferidos	
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	-
(+) Ingreso por impuesto diferido	2.064
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	<u>2.064</u>

#### b. Conciliación del impuesto a la renta

No se ha causado gastos de impuesto a la renta debido a que las pérdidas antes de impuesto a la renta por el año 2022 no presentan partidas conciliatorias que las afecten.

#### c. Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre de 2022, el impuesto diferido cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

ESPACIO EN BLANCO

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

	<b>2022</b>
Impuesto a la renta – diferido	2.064
	<b>2.064</b>

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%.

d. Precios de transferencia

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

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

e. Situación fiscal

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

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US\$. 200 a US\$. 50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.
- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (...) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.
- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.
- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.
- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.
- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.
- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

#### 10. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2022, está constituido por las comisiones del 2% del valor de las ventas que se entregan a la Gerencia del Proyecto.

## FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA

### Notas a los estados financieros

por el período comprendido entre el 20 de septiembre al 31 de diciembre de 2022

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

---

#### 11. Acreeedores comerciales

Al 31 de diciembre de 2022 representa principalmente saldos pendientes de pago por concepto de servicios de limpieza, otros servicios y servicios básicos, no generan intereses y son de vencimiento corriente.

#### 12. Otras pasivos

Al 31 de diciembre de 2022, corresponden principalmente a valores recibidos por las reservas de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto en función a los contratos de promesa de compraventa firmados con los clientes por US\$3.494.

#### 13. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto de los aportes de los constituyentes y de los resultados acumulados.

#### 14. Gastos de venta y administración

Al 31 de diciembre de 2022, gastos operacionales de acuerdo con su naturaleza, son los siguientes:

	<u>2022</u>
Publicidad	7.280
Impuestos, tasas y permisos	829
Servicios con terceros	1.225
Otros	21
<b>Total</b>	<b><u>9.355</u></b>

#### 15. Eventos subsecuentes

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

---

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

---

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General