FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - DAVOS

ESTADOS FINANCIEROS

Por el período comprendido del 27 de junio
al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - DAVOS

Estados Financieros

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

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 del:
FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - DAVOS

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Mercantil Costasol - Davos (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera por el período comprendido del 27 de junio al 31 de diciembre de 2022, estado 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 Fideicomiso Mercantil Costasol – Davos por el período comprendido del 27 de junio al 31 de diciembre de 2022 así como de sus cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al 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 de "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 periodo actual. Estos asuntos, y que se indican a continuación 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.

Otros asuntos

- Debido a que el Fideicomiso fue constituido según escritura pública el 27 de junio de 2022, los estados financieros del Fideicomiso adjuntos constituyen los primeros estados financieros auditados.

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

- 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.

KRESTAT ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
12 de julio de 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - DAVOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 27 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Notas	2022
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	288.237
Cuentas por cobrar	8	1.463
Total activos corrientes		**289.700**
Total activos		**289.700**
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar	9	288.700
Total pasivos corrientes		**288.700**
Total pasivos		**288.700**
Patrimonio		
Aporte de Constituyentes	10	1.000
Total patrimonio		**1.000**
Total pasivos y patrimonio		**289.700**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - DAVOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 27 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	Aporte de Contribuyentes	Total
Saldo al 27 de junio de 2022	-	-
Aporte de constituyente	1.000	1.000
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**1.000**	**1.000**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - DAVOS

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO DEL 27 DE JUNIO AL 31 de DICIEMBRE DE 2022
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

	2022
Flujo de efectivo por las actividades de operación:	
Cambios en activos corrientes	(1.463)
Cambios en pasivos corrientes	288.700
Efectivo neto provisto en actividades de operación	**287.237**
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Aporte de constituyente	1.000
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	**1.000**
Aumento neto del efectivo	288.237
Efectivo y equivalentes del efectivo al inicio del periodo	-
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del periodo	**288.237**

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

1. Información del Fideicomiso

Fideicomiso Mercantil Costasol – Davos constituido el 27 de junio del 2022, , siendo su Constituyente y Beneficiario la Constructora Thalía Victoria S.A. tiene por objeto la administración de los bienes consistentes en dineros y/o títulos a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante el contrato, y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte de la Constituyente Inicial, y/o por parte de los Constituyentes Adherentes, éstos últimos por las promesas de ventas de las unidades inmobiliarias, correspondientes a las etapas séptima y octava que se denominará "Davos" del proyecto inmobiliario "Costasol", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la Compañía Constructora Thalía Victoria S.A., por lo tanto, el presente Fideicomiso Mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto.

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

- Recibir instrucciones por escrito de "La Constituyente Inicial" o de la persona natural o jurídica que mediante carta de instrucción se designe para hacerlo. "La Fiduciaria", deberá realizar todas las gestiones necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en este instrumento o aquellas posteriores que imparta "La Constituyente Inicial".

- Administrar los bienes que conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio autónomo, recibir los aportes de "La Constituyente Inicial", y de "Los Constituyentes Adherentes", e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.

- Recibir de "La Constituyente Inicial", la certificación correspondiente de que la Junta General de Accionistas de la compañía Constructora Thalia Victoria S.A., ha declarado el punto de equilibrio a la quinta etapa del "Proyecto Inmobiliario" de conformidad con lo establecido en la cláusula tres puntos dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria. Mientras no se comunique y demuestre a "La Fiduciaria", que se ha cumplido con el "Punto de Equilibrio", los aportes entregados por "Los Constituyentes Adherentes", no podrán ser transferidos a "La Constituyente Inicial" para el desarrollo del "Proyecto Inmobiliario" y deberán mantenerse invertidos en certificados de depósito a plazo en la institución financiera que el Constituyente Inicial instruya a la Fiduciaria. Los parámetros para la conformación del "Punto de Equilibrio", serán establecidos y aprobados por la Junta General de Accionistas de la compañía Constructora Thalia Victoria S.A., conforme a los determinado en el Reglamento de Funcionamiiento de las Compañías que realizan Actividades Inmobiliarias emitido por la Superintendencia de Compañías; Valores y Seguros, la compañía Constructora Thalia Victoria S.A. exclusivamente definirá su plazo de declaratoria, prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a la "La Fiduciaria".

- De producirse el punto de equilibrio de las etapas séptima y octava del proyecto inmobiliario "COSTASOL", La Fiduciaria en calidad de representante legal del "Fideicomiso Mercantil Costasol - Davos", deberá transferir a Constructora Thalia Victoria S.A. total o parcialmente los valores que haya recibido como aporte por parte de "Los Constituyentes Adherentes", y sus rendimientos, si los hubiere; al Constituyente Inicial, Beneficiaria Inicial del Fideicomiso.

- De declararse el punto de equilibrio de las etapas séptima y octava correspondiente, el Constituyente Inicial tendrá la facultad de (i) solicitar la devolución total o parcial de los recursos aportados más

sus rendimientos, en caso de que existan o (ii) solicitar que el FIDEICOMISO efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas del Proyecto Inmobiliario Costasol, conforme las instrucciones que reciba por parte del Constituyente Inicial. Para lo cual la Fiduciaria podrá solicitar la documentación de soporte que considere correspondiente, tales como, contratos comerciales, política de conozca su cliente, copia de facturas, autorizaciones del fiscalizador y/o gerente de proyecto, entre otros.

- De no producirse la declaratoria del punto de equilibrio de las etapas séptima y octava correspondiente al proyecto inmobiliario "COSTASOL", dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, "La Fiduciaria", irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere recibido por parte de "Los Constituyentes Adherentes", con motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa de "Las Unidades Inmobiliarias", suscritas entre."Los Promitentes Compradores" y "La Promitente Vendedora", sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a favor de "Los Promitentes Compradores", por parte de "El Fideicomiso", o de "La Fiduciaria". Los rendimientos de los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso de que existan, serían entregados a la Beneficiaria Inicial.

- Contrata a nombre y en representación del "Fideicomiso", con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de "La Beneficiaria Inicial" a "La Auditoría Externa" del "Fideicomiso Mercantil Costasol – Davos". Los honorarios, obligaciones y funciones de la "La Auditoría Externa", serán las que se establezcan en el contrato que firmará con el "Fideicomiso".

- Suscribir los contratos de adhesión y aporte con "Los Constituyentes Adherentes" y/o "Los Beneficiarios Económicos", con motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas de compraventas de "Las Unidades Inmobiliarias" que suscribirán "Los Promitentes Compradores" con "La Promitente Vendedora".

- Recibir mediante aporte a título del fideicomiso mercantil, "Bienes" consistentes en dinero y/o títulos valores por parte de "La Constituyente Inicial" y/o de "Los Constituyentes Adherentes".

- Registrar contablemente, los bienes aportados, así como los que se aporten posteriormente.

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del fideicomiso mercantil propietario de los "bienes" transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.

- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al Constituyente Inicial de forma física y de forma digital a los Constituyentes Adherentes mediante la visualización de ésta en el portal web de la Fiduciaria, dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del período anual al que se refiere dicha rendición de cuentas.

- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto Fideicomiso e instrucciones impartidas por el Constituyente Inicial; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del FIDEICOMISO en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.

3. Base de preparación

a. Declaración de cumplimiento

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

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

b. Base de medición

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

c. Moneda funcional y de presentación

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

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

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto"	Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo,* las cuales prohíben que una compañía deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía prepara el activo para su uso previsto. En cambio, una compañía reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer periodo presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda.	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 *Combinaciones de Negocios.* Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37. Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada.	1 de enero 2022
Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de	La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.* Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas	1 de enero 2022

Cumplir un Contrato"	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 periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las compañías deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial.	
Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020	El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes: ▪ *NIIF 9 Instrumentos Financieros:* aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista. Estas mejoras son aplicables a periodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del periodo anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. *Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:* modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como	1 de enero 2022

	parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión. ▪ *NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información* Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz, medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1. ▪ *IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.* Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos.	
Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para la Compañía, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el periodo contable que comienza después del 1 de enero del 2022.		

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

Titulo	Requerimiento clave	Fecha efectiva
NIIF 17, contratos de seguros	Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios. 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 *Impuesto a las Ganancias*, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento. En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer periodo comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada.	1 de enero 2023
Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados. La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados. Estas enmiendas son aplicables a periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose	1 de enero 2023

	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 compañía aplica la modificación.	
Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nº 2)	En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 *Realizar juicios de materialidad*, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por: • Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" • Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos. La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023.	1 de enero 2023
Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes"	El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, con el objetivo de aclarar cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la 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.	Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al 1 de enero del 2024

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

4. Resumen de principales políticas de contabilidad

a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.
- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un 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 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.

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 corresponden a 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 integral.

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. Compensaciones de saldos

Solo 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.

d. Patrimonio

Aportes de constituyentes

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

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.

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, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

	2022
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 7)	288.237
Total activos financieros	**288.237**
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Cuentas por pagar (nota 9)	288.700
Total pasivos financieros	**288.700**

(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:

Instrumentos financieros medidos a costo amortizado	**Método de valuación del valor razonable**
Efectivo y equivalentes de efectivo Inversiones Cuentas por cobrar Cuentas por pagar	Aproximadamente a su valor en libros debido a su naturaleza de corto plazo

7. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo en efectivo y equivalente de efectivo está compuesta por saldos en cuentas corrientes en tres (3) bancos locales e inversiones que corresponden a certificados de depósito suscritos con Banco Pichincha con una tasa promedio de 6.75% nominal y vigencia de hasta 91 días plazo. El efectivo y equivalente de efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

	2022
Bancos Locales	138.237
Inversiones	150.000
Total	**238.237**

Un detalle de las inversiones por el período terminado al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

Institución financiera	**Desde**	**Hasta**	**Tasa nominal**	**Inversión al 31 de diciembre de 2022**	**Interés por cobrar**
Banco Pichincha	10/11/2022	09/02/2023	6.75%	150.000	1.463
				150.000	**1.463**

Un movimiento de las inversiones al 31 de diciembre de 2022 es como sigue:

	2022
Saldo al 27 de junio de 2022	-
Nuevas inversiones	150.000
Saldo Final al 31 de diciembre del 2022	**150.000**

8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso mantiene cuentas por cobrar por conceptos de intereses producto de las inversiones mantenidas con bancos locales, mismas que están instrumentadas con certificados de depósito de corto plazo.

9. Cuentas por pagar

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

	2022
Recaudación clientes (1)	287.264
Cuentas por pagar a Constituyente (2)	1.436
Subtotal	**288.700**

(1) Recaudación de clientes corresponde a valores entregados por los promitentes compradores en razón a pagos de reserva y cuotas relacionadas al proyecto inmobiliario citado en nota 1.

(2) Se constituyen como saldos a favor de Constituyente Inicial/Beneficiario (Constructora Thalía Victoria S.A.) mismos que son originados por los rendimientos generados de las inversiones deducidas de los gastos o pagos que el Fideicomiso haya tenido que realizar dentro de sus normales actividades.

10. Patrimonio

Aporte de Constituyente

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

11. Reformas tributarias y situación fiscal del Fideicomiso

a. Precios de transferencia

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

Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US$. 15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

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

b. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, la declaración de impuesto a la renta correspondiente al periodo 2022, está abierto para ser revisado 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 LORTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

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

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US$200 a US$50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.

- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (…) (innumerado noveno).- Servicios profesionales.- Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.

- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos

establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.

- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.

- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.

- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.

- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

12. 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 Contador General