

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Información Financiera Suplementaria

Al 31 de diciembre de 2022

FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Información Financiera Suplementaria

CONTENIDO:

PARTE I

OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los auditores independientes sobre la información financiera suplementaria

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

PARTE I: OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Austria (en adelante el Fideicomiso), que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo y las notas explicativas de los estados financieros por el año terminado en esa fecha, así como también hemos auditado la información financiera suplementaria contenida en los anexos 1 a 7.

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

Fundamento de la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Base de preparación y restricción del uso y distribución

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

Responsabilidad de la Administración sobre la Información Financiera Suplementaria

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

La Administración del Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de la información suplementaria del Fideicomiso Mercantil Austria.

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de la Información Financiera Suplementaria

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en la información financiera suplementaria, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría de la información financiera suplementaria con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de Fideicomiso Mercantil Austria.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de la información financiera suplementaria, preparada de conformidad con las normas establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria Financiera.

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

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
06 de julio de 2023

Fideicomiso Mercantil Austria**Cumplimiento sobre si las actividades se enmarcan en la ley****Al 31 de diciembre del 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>Las actividades del Fideicomiso Mercantil Austria al 31 de diciembre del 2022 dieron cumplimiento a lo establecido en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Compañías. • Ley de Mercado de Valores. • Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

Fideicomiso Mercantil Austria**Cumplimiento sobre las obligaciones establecidas por la ley****Al 31 de diciembre del 2022**

A continuación, se detallan las principales leyes aplicables

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>El Fideicomiso Mercantil Austria al 31 de diciembre del 2022 dio cumplimiento a las obligaciones establecidas en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ley de Compañías. • Ley de Mercado de Valores. • Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

Fideicomiso Mercantil Austria

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

Al 31 de diciembre del 2022

El informe, de fecha 06 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre la presentación, revelación y reconocimiento de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contienen una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

Fideicomiso Mercantil Austria**El negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso****Al 31 de diciembre del 2022**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p><u>Objeto del Fideicomiso:</u></p> <p>El Fideicomiso mercantil tiene como objeto servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en este contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto inmobiliario.</p> <p>Adicionalmente ver Anexo 5.</p>	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

Fideicomiso Mercantil Austria**Cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato de fideicomiso****Al 31 de diciembre del 2022**

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

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha de manera expresa e irrevocable, por los Constituyentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables para el efecto. Abrir cuentas de ahorro y/o corriente, según la necesidad del Fideicomiso Mercantil, a nombre y en representación del Fideicomiso, en la que se depositarán y administrarán los recursos que se aporten o ingresen al Fideicomiso; sin perjuicio de las instrucciones que, al respecto, podrá recibir con posterioridad de parte de la Junta del Fideicomiso. Contratar con cargo a los recursos disponibles en el patrimonio autónomo, al Fiscalizador, al Gerente de Proyecto • Comercializador, al Constructor y a los demás contratistas, prestadores de servicios profesionales que se requieran para la ejecución de servicios en este contrato y lo que instruya la Junta de Fideicomiso. La elaboración de los contratos requeridos para el efecto será responsabilidad de Gerente de Proyecto y aprobados por la Junta del Fideicomiso. Recibir los recursos por parte de los Promitentes Compradores en virtud de la promesa de compraventa y compraventas de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario en los términos que se establezcan en los respectivos contratos. A efecto de dar cumplimiento a la presente instrucción la Fiduciaria se reserva el derecho de no aceptar a Promitentes Compradores, vinculados o registrados en listas de personas observadas por organismos de control. Mientras no se certifique la declaratoria de Punto de Equilibrio, los recursos dinerarios entregados por los Promitentes Compradores podrán ser invertido en certificados de depósito a plazo en instituciones financiera ecuatorianas con una calificación igual o mayor a AA+ o en títulos valores que se coticen en el mercado de valores o en fondos de inversión administrados según lo instruya la Junta de Fideicomiso. 	X		
	X		
	X		
	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<ul style="list-style-type: none"> Suscribir las solicitudes, petitorios y en general cualquier acto o contrato, por sí mismo a través de un tercero, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener las autorizaciones necesarias de instituciones públicas o privadas para llevar adelante el Proyecto Inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. La elaboración e instrumentación de los actos, solicitudes, contratos, trámites necesarios para tales autorizaciones, rectificación de linderos y dimensiones, fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etcétera, será de cargo del Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de la Fiduciaria. La presente instrucción no podrá ser considerada como un poder especial otorgado al Gerente de Proyecto. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil a fin de que efectúe con cargo a ellos los siguientes desembolsos y bajo el siguiente orden de prelación: 			
<ul style="list-style-type: none"> Pagar los tributos generados con ocasión del desarrollo y liquidación del Fideicomiso Mercantil. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Pagar los gastos generados en la constitución, desarrollo y terminación del Fideicomiso Mercantil, especialmente de los gastos derivados de la defensa de su validez o la defensa de la Fiduciaria en conflictos originados entre las partes y/o con terceros por el cumplimiento del objeto de este contrato. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Pagar honorarios de una Compañía de auditoría externa, pudiendo la Fiduciaria retener los recursos para realizar este pago en el caso de considerarlo necesario. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Pagar los intereses y otros costos y amortización del capital en caso de que el Constituyente Promotor, Beneficiario y/o el Fideicomiso (previa instrucción de la Junta del Fideicomiso) hayan contratado un crédito, siempre que dichos recursos hayan sido transferidos al presente Fideicomiso Mercantil para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario. Los pagos de dichos créditos se realizarán conforme a la tabla de amortización preparada para el efecto y de acuerdo a los términos y condiciones de la operación crediticia que los origine, a efecto de contratar un crédito con una institución financiera, la Fiduciaria se encuentra facultada para entregar a dichas instituciones la información que estas requieran. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Pagar los honorarios y comisiones de la fiscalización del proyecto inmobiliario, los mismos que se realizarán de conformidad con los 	X		

CONTENIDO	CUMPLIMIENTO		
	SI	NO	N/A
<p>reformas, parciales o totales, al presente fideicomisos, además de cualquier causa legal, este podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte del constituyente promotor solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito únicamente por el constituyente promotor y por la Fiduciaria.</p>	X		
<ul style="list-style-type: none"> Registrar los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo por el constituyente aportante al valor que consta en los avalúos comerciales realizados por el ingeniero Jorge Idrovo Sánchez. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Celebrar contratos de promesa de compraventa por escritura pública con los promitentes compradores del proyecto inmobiliario, respecto a los clientes que suscribieron promesas de compraventa con la compañía Plazaconsti S.A. En representación al Fideicomiso se suscribirá el correspondiente contrato de promesa de compraventa con los referidos a clientes. 	X		
<ul style="list-style-type: none"> Previa instrucción de la junta de Fideicomiso, la Fiduciaria en representación del Fideicomiso Austria podrá constituir otros fideicomisos mercantiles, a fin de continuar otros fideicomisos mercantiles, a fin de continuar con la ejecución y desarrollo de las Torres que conforman el Proyecto Inmobiliario; en patrimonios autónomos independientes, sin que esto afecte a los constituyentes, beneficiarios o terceros. 	X		

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

Fideicomiso Mercantil Austria

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

Al 31 de diciembre del 2022

El informe, de fecha 06 de julio de 2023, de los auditores independientes sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022, contiene una opinión sin salvedad y se presenta por separado.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria

Fideicomiso Mercantil Austria

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

Al 31 de diciembre del 2022

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

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Austria

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Austria