

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2023

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Julio 6, 2023 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, al 31 de diciembre del 2023, así como sus resultados por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2023, el Fideicomiso mantiene saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas por US\$893,509 y US\$122,879, respectivamente, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 9. CUENTAS POR PAGAR.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 14. EVENTOS SUBSECUENTES, literales a) y b), que describe la incertidumbre relacionada con los efectos del Decreto Ejecutivo emitido el 9 de enero del 2024 en el que se reconoce la existencia de un conflicto armado en Ecuador y la “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica” publicada el 12 de marzo del 2024. Hasta la fecha de emisión de esta opinión (Abril 30, 2024), el Fideicomiso que se dedica principalmente a la ejecución de un proyecto inmobiliario, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONOMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aun establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Responsabilidades de la Administradora del Fideicomiso en relación con los estados financieros

8. La Administradora es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de fideicomiso en funcionamiento, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones.
10. La Administradora es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

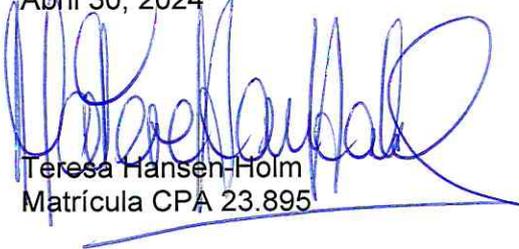
11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

13. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera al 31 de diciembre del 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se adjunta en el Anexo 2.

Guayaquil, Ecuador
Abril 30, 2024



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003
RMV - 2007.1.14.00004

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administradora del supuesto de fideicomiso en funcionamiento y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como fideicomiso en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un fideicomiso en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable.

Nos comunicamos con la Administradora del Fideicomiso en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELATERRA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 12 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,286,250	246,962
Cuentas por cobrar	5	914,185	150,166
Obras en ejecución	6	12,648,023	8,454,110
Total activo corriente		<u>14,848,458</u>	<u>8,851,238</u>
Impuesto diferido		0	1,277
Otros activos	7	823,099	791,800
Total activo no corriente		<u>823,099</u>	<u>793,077</u>
Total activos		<u><u>15,671,557</u></u>	<u><u>9,644,315</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	11,973	0
Cuentas por pagar	9	152,835	0
Total pasivo corriente		<u>164,808</u>	<u>0</u>
Obligaciones financieras	8	3,852,649	0
Anticipo de clientes		6,549,248	3,665,199
Total pasivo no corriente		<u>10,401,897</u>	<u>3,665,199</u>
Total pasivos		10,566,705	3,665,199
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	11	5,007,948	5,982,947
Resultados acumulados	11	96,905	(3,831)
Total patrimonio		<u>5,104,852</u>	<u>5,979,116</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>15,671,557</u></u>	<u><u>9,644,315</u></u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente por
RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.30 23:38:32 -05'00'
SANDOVAL VELA

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA Firmado digitalmente por KARYNA
CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 16:58:13 -05'00'
AMPUERO AVILA

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELATERRA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 12 2022</u>
Ingresos por actividades ordinarias		289,904	8,288
Costo de ventas		<u>(157,994)</u>	<u>0</u>
Utilidad bruta		131,910	8,288
<u>Gastos</u>			
Gastos de venta y administración		(59,267)	(22,222)
Gastos financieros		<u>(210)</u>	<u>(144)</u>
Total gastos		(59,477)	(22,366)
Otros ingresos		<u>56,919</u>	<u>9,000</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		129,352	(5,078)
Impuesto a las ganancias	10	<u>(28,616)</u>	<u>1,269</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>100,736</u>	<u>(3,809)</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.30 23:38:52 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 18:53:31 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELATERRA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Aporte</u> <u>patrimonial</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	Total
Saldos a diciembre 31, 2021	5,953,241	(22)	5,953,219
Nuevos aportes, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio	29,707	(3,809)	29,706 (3,809)
Saldos a diciembre 31, 2022	5,982,948	(3,831)	5,979,116
Restituciones, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u> Utilidad del ejercicio	(975,000)	100,736	(975,000) 100,736
Saldos a diciembre 31, 2023	5,007,948	96,905	5,104,852

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente por RAFAEL
SANDOVAL VELA
SANDOVAL VELA Fecha: 2024.04.30 23:39:10 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA Firmado digitalmente por KARYNA
CECILIA AMPUERO AVILA
AMPUERO AVILA Fecha: 2024.04.30 18:53:49 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELATERRA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	100,736	(3,809)
Ajuste para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	28,616	(1,269)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Aumento en activos	3,165,519	(3,442,835)
Aumento en pasivos	<u>(2,959,300)</u>	<u>3,665,169</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	335,571	217,256
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de constituyentes	0	29,706
Obligaciones Financieras, neto	1,678,716	0
Restitución	<u>(975,000)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	703,716	29,706
Aumento neto en efectivo	1,039,287	246,962
Efectivo al comienzo del año	246,962	0
Efectivo al final del año	1,286,249	246,962

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELATERRA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Antecedentes

Mediante escritura pública celebrada el 14 de diciembre del 2021, se constituye el "Fideicomiso Inmobiliario Integral Bellaterra", siendo la Vigerano S.A. la constituyente (100%) y beneficiaria 1 (68.93%) y Estancias Cerro Azul S.A. la beneficiaria 2 (31.07%).

Constituyente uno y beneficiario uno

Vigerano S.A.

Mediante escritura pública celebrada el 1 de febrero del 2022, Estancias Cerro Azul S.A. cede y transfiere a título oneroso a favor de Vigerano S.A. sus derechos fiduciarios de Beneficiario 2 (31.07%) que le corresponden del Fideicomiso Inmobiliario Integral Bellaterra, porcentaje que corresponde a los 55 solares urbanizados por un total de US\$2,787,950.

Objeto

El objeto del presente Fideicomiso es la ejecución y desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble que se encuentra aportado al Fideicomiso, con el dinero o recursos aportados por el constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato.

El Conjunto Residencial Bellaterra es un Plan Maestro que comprende 8 etapas residenciales ubicadas sobre que se desarrollarán sobre el macrolote O de la Urbanización Terranostra ubicada en el Km. 14 de la vía Guayaquil-Salinas.

De acuerdo al Acta de Junta del Fideicomiso celebrada el 11 de octubre del 2022, se resolvió la declaratoria del punto de equilibrio correspondiente a la Urbanización Terranostra "Bellaterra, Macrolote O".

Con fecha 25 de abril del 2023, se aprueba el Plano Definitivo el Proyecto urbanístico y la autorización de venta de solares de la Urbanización Terranostra "Bellaterra, Macrolote O" por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil, el cual comprende 8 manzanas con un total de 171 villas. A la fecha de este informe se ha celebrado promesas de compraventa por US\$29,617,565, habiendo recibido anticipos por US\$6,549,247 (2022: US\$3,665,199) relacionados a 163 villas.

Aporte del constituyente

El constituyente aportó el lote (2-1) de la manzana (20) de la parroquia Tarqui ubicado entre los kilómetros (13,70) y (14,08) de la vía Guayaquil-Salinas por un área total de

683,927.19 m2 por US\$5,953,241, ver Notas 6. OBRAS EN EJECUCIÓN y 11. PATRIMONIO.

Al 31 de diciembre del 2023, Vigerano S.A. ha aportado al patrimonio del fideicomiso US\$29,707, Ver Nota 11. PATRIMONIO.

Cesión de Activos y Pasivos

Con fecha 29 de junio del 2022, se firma escritura de cesión de activos y pasivos con el fideicomiso, mediante la cual se trasfiere activos y pasivos que se han generado hasta la fecha por un total de US\$2,258,315 de la siguiente manera: i) efectivo por US\$690,347, ii) costo de obras en proceso por US\$1,567,968 y iii) anticipos de clientes por US\$2,258,315.

Cesión de derechos de Promesas de Compraventa

El 29 de junio del 2022, se suscribió mediante escritura pública la cesión de derechos de 108 promesas de compraventa suscritas por Vigerano S.A. a favor del Fideicomiso.

Inscripción Mercado de Valores

El Fideicomiso Inmobiliario Integral Bellaterra se encuentra debidamente inscrito en el catastro público de Mercado de Valores bajo el No. 2022.G.13.003376 mediante resolución de fecha 14 de diciembre del 2021.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 fueron aprobados por la Administración y serán puestos en consideración del Comité del Fideicomiso para su aprobación.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, el Fideicomiso toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que el Fideicomiso puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada de mercados no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el Fideicomiso solo mantiene activos y pasivos financieros clasificados en la categoría de medidos al costo amortizado. Los activos y pasivos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar y pagar sus flujos contractuales. Se presentan en el activo y pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, los cuales se clasifican como activos y pasivos no corrientes, respectivamente.

Los activos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Los activos financieros a costo amortizado comprenden el efectivo y los deudores comerciales. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el Fideicomiso incluye en esta cuenta el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos e inversiones temporales con vencimientos hasta 90 días.

Los pasivos financieros al costo amortizado comprenden los acreedores comerciales. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los pasivos financieros a costo amortizado se reconocen inicialmente a su valor razonable (precio de transacción) y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo.

c) Obras en ejecución

Las obras en ejecución comprenden los costos incurridos y acumulados por la en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Bellaterra, Macrolote O”, los cuales se reconocerán en resultados a medida que se satisfaga la obligación de desempeño (entrega de los inmuebles) acordada en las promesas de compraventa firmadas con los compradores.

d) Otros activos

Los otros activos corresponden a costos incrementales de obtener un contrato, directamente imputables al mismo, los cuales se reconocerán en los resultados del ejercicio en la medida que se reconozca el ingreso por la entrega del inmueble correspondiente al contrato de compraventa asociado.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será del 25% de la utilidad después de participación a trabajadores; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del período sobre el que se informa.

f) Provisiones

El Fideicomiso reconoce a las provisiones cuando: (i) el Fideicomiso tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia el Fideicomiso y la transferencia se puede medir fiablemente.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de Fideicomiso, que son descritas en la Nota 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de fideicomiso en funcionamiento.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2023</u>		<u>2022</u>
Bancos locales	177,954		246,962
Inversiones temporales	1,108,296	(1)	0
	<u>1,286,250</u>		<u>246,962</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2023, incluye principalmente certificados de depósito en el Banco Internacional por US\$1,000,000 con vencimiento en febrero del 2024, y a una tasa promedio del 6.35%

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, cuentas por cobrar está compuesto por lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Etinar S.A.	893,509	150,000
Otras	20,676	166
	<u>914,185</u>	<u>150,166</u>

6. OBRAS EN EJECUCION

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de las obras en ejecución está compuesto por lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos (1)	5,914,154	5,953,241
<u>Costos directos</u> (3)		
Costos de urbanización	2,575,428	1,774,641
Obra en curso	2,014,381	224,319
<u>Costos indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos	690,292	265,414
Indirectos	1,223,436	236,495
Financieros (4)	230,332	0
	<u>12,648,023</u> (2)	<u>8,454,110</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde a lote aportado por constituyente, Ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONOMICA, Aportes del Constituyente
- (2) Con fecha 24 de febrero del 2023, se suscribió escritura pública de hipoteca abierta a favor de la Banco Internacional ante la Notaría Décima Séptima del Cantón Guayaquil, ver Nota 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS.
- (3) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literales a) Contrato de construcción bajo la modalidad de Administración.
- (4) Ver Nota 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de otros activos corresponde a comisiones pagadas por la comercialización de las unidades inmobiliarias del proyecto, ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, b) Contrato de comercialización.

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2023, la obligación financiera se compone de la siguiente manera:

<u>Banco Internacional</u>	
Préstamos con vencimiento hasta junio del 2024 con una tasa de interés promedio del 9.78%	3,852,649
Intereses por pagar	11,973
	<u>3,864,622</u>

- (1) Ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCION

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

<u>Partes relacionadas</u>	
Vigerano S.A.	122,879
Otros	29,956
	<u>152,835</u>

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	129,352	(5,076)
Gastos no deducibles	25	0
Amortización de pérdidas tributarias	(5,108)	0
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>124,268</u>	<u>(5,076)</u>
Impuesto corriente	27,339	0
Impuesto diferido	1,277	(1,269)
Impuesto a las ganancias	<u>28,616</u>	<u>(1,269)</u>

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	1,277	8
Provisión por impuesto diferido	0	1,269
Reversión por impuesto diferido	<u>(1,277)</u>	<u>0</u>
Saldo final	<u>0</u>	<u>1,277</u>

Reformas tributarias

Mediante Registro Oficial No. 461 de fecha 20 de diciembre del 2023, se publica la “Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, la cual se encuentra reglamentada a la fecha de emisión de este informe.

A continuación, los principales puntos de la ley son:

- Las autoretencciones para los grandes contribuyentes;
- Amnistía o condonación tributaria;
- Devolución de IVA para la construcción de proyectos inmobiliarios; y,
- Otros.

11. PATRIMONIO

Aporte patrimonial

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el capital social del Fideicomiso presenta cambios respecto al período anterior como se detalla a continuación:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	5,953,241
Nuevos aportes	<u>29,707</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2022	5,982,948
Restituciones (1)	<u>(975,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2023	<u>5,007,948</u>

(1) Mediante Acta de Junta del Fideicomiso No.8 del 27 de enero del 2023 se aprueba el pago de la restitución patrimonial correspondiente a Vigerano S.A. sobre el aporte realizado en el Fideicomiso, de acuerdo al flujo.

12. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS

A efectos, de que los estados financieros sean comparativos se reestructuraron las principales cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre del 2022 de la siguiente manera:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Estado de situación financiera</u>			
<u>Activo corriente</u>			
Obras en ejecución	8,454,110	8,454,110	0
<u>Activo no corriente</u>			
Obras en ejecución	<u>0</u>	<u>(8,454,110)</u>	<u>8,454,110</u>
	<u>8,454,110</u>	<u>0</u>	<u>8,454,110</u>

	<u>Restructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportado</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Ingreso por actividades ordinarias	8,288	8,288	0
Otros ingresos, neto	9,000	(8,288)	17,288
	<u>17,288</u>	<u>0</u>	<u>17,288</u>

13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración

Con fecha 7 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Etinar S.A., para la construcción del proyecto denominado "Bellaterra", bajo la modalidad de administración.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$12,165,171 incluido el IVA, que incluye los costos directos de la obra.

El Fideicomiso pagará a la compañía Etinar S.A., los siguientes valores: i) Por honorarios administrativos US\$304,129 (incluido IVA); y ii) Por honorarios de construcción US\$1304,129 (incluido IVA). El plazo para la entrega del trabajo es hasta marzo del 2025.

Al 31 de diciembre del 2023, se han activado costos relacionados con este contrato por US\$3,494,209.

b) Contrato de comercialización

Con fecha 7 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Vigerano S.A., con el objeto de que realice la comercialización del proyecto denominado "Bellaterra".

El Fideicomiso pagará a Vigerano S.A. un honorario correspondiente al 2.5% del valor de las promesas de compraventa ejecutadas. El presente contrato estará vigente hasta que se hubieren enajenado la totalidad de los inmuebles que componen el proyecto.

c) Contrato de gerencia de gestión administrativa del proyecto

Con fecha 20 de septiembre del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Ing. Guillermo Jouvin Arosemena, con el objeto de que desempeñe las funciones de gerente de gestión administrativa del proyecto denominado "Bellaterra".

El Fideicomiso pagará a un honorario mensual de US\$100 (más IVA) por un plazo de 40 meses, y a la liquidación del proyecto la suma de US\$20,000 (más IVA) siempre que se cuente con la aprobación de fiscalización.

d) Contrato de técnica de proyecto

Con fecha 20 de septiembre del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Ing. José Antenor Macchiavello Almeida, con el objeto de que desempeñe las funciones de gerente técnico del proyecto denominado "Bellaterra".

El Fideicomiso pagará a un honorario mensual de US\$2,500 (más IVA) por un plazo de 40 meses y a la liquidación del proyecto la suma de US\$82,477 (más IVA) siempre que se cuente con la aprobación de fiscalización.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 30, 2024) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

a) Conflicto armado en Ecuador

El martes 9 de enero del 2024, el Presidente de la República mediante Decreto Ejecutivo No. 111 (publicado en el R.O. No. 474 del 10 de enero del 2024) reconoce la existencia de un conflicto armado interno, dispone la movilización e intervención de las Fuerzas Armadas y Policía Nacional en el territorio nacional para garantizar la soberanía e integridad territorial y ordena a las Fuerzas Armadas ejecutar operaciones militares para neutralizar a los grupos identificados del crimen organizado transnacional, organizaciones terroristas y los actores no estatales beligerantes.

b) “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica”

Mediante Registro Oficial – Suplemento No. 516 de fecha 12 de marzo del 2024, se publica la “Ley Orgánica para enfrentar el conflicto armado interno, la crisis social y económica”. A continuación, los principales puntos de la ley son:

- Contribución temporal de seguridad (CTS) del 3.25% sobre la utilidad gravada del ejercicio fiscal 2022, para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con fecha máximo de pago del 31 de marzo 2024 y 2025.
- En la Ley de Régimen Tributario Interno se incrementa la tarifa general del Impuesto al Valor Agregado e incorpora la tarifa del Impuesto al Valor Agregado del 5% en las transferencias locales de materiales de construcción.
- En la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, se reforma la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas que será del 5%.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
Fecha: 2024.04.30 23:39:53 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA
Fecha: 2024.04.30 18:54:14 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del
FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA al amparo de lo dispuesto por el Consejo Nacional de Valores (actualmente Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera) en la Resolución No. CNV-008-2006 que contiene las Resoluciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV (Disposiciones Generales, específicamente lo relacionado al de las Auditorías Externas).
2. Nuestro compromiso para aplicar procedimientos convenidos fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. La suficiencia de los procedimientos es solo responsabilidad de los usuarios específicos de este informe. Consecuentemente, no hacemos representación relacionada con la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación ni sobre el propósito para el cual este informe fue solicitado.
3. La Administradora de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y de cumplir con todas las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones.
4. Nuestro trabajo se desarrolló en base a los documentos e información que fueron proporcionados por la Administradora de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA, no ha sido nuestra responsabilidad verificar la autenticidad o legitimidad de los mismos, recayendo ésta en aquellos que proporcionaron la información y documentación, y en quienes hagan uso del presente informe.
5. Los procedimientos convenidos y desarrollados por nosotros estuvieron dirigidos a determinar el cumplimiento por parte del emisor de las disposiciones contenidas en el Art. 6 y 15 del Capítulo IV, Sección IV de la Resolución No. CNV-008-2006.

Respecto a la información financiera suplementaria requerida por la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones indicamos lo siguiente:

- a) Opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores

Las actividades realizadas por FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA durante el año 2023, se enmarcan en la Ley de Mercado de Valores y los Reglamentos que rigen su actividad.

b) Evaluación y recomendaciones sobre el control interno

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL BELLATERRA por el período terminado al 31 de diciembre del 2023, y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación del sistema de control interno del Fideicomiso.

A continuación, detallamos los puntos identificados en nuestra revisión y reportados en la carta denominada “Comunicación de deficiencias en el control interno”:

No.	Observaciones
1.-	Formalización de aprobación de estados financieros
2.-	Procedimiento de conciliación de saldos y transacciones con partes relacionadas

c) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias se emite por separado de acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, el mismo que es emitido hasta el 31 de julio del 2024.

d) Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores

El Fideicomiso se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley de Mercado de Valores, en referencia a:

- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Servicio de Rentas Internas.

e) Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores

No hubo recomendaciones en informes anteriores.

f) Verificación de que la contabilidad del negocio fiduciario refleja el cumplimiento del objeto del fideicomiso

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Objeto.

g) Verificación del cumplimiento de las instrucciones establecidas en el contrato

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en su calidad de representante legal del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias recibidas durante el período 2023.

h) 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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Objeto.

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

Ver la opinión de auditoría a los estados financieros del fideicomiso y las Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Aporte del constituyente y 11. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

- 6. Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el segundo párrafo y para su información, y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes que las previstas en el contrato.