

**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI**

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 MERCANTIL COSTA DE AMALFI

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI, 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 por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Junio 28, 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 de FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI, 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.

### Asuntos 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\$262,909 y US\$483,015, respectivamente, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 9. CUENTAS POR PAGAR.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 15. EVENTOS SUBSECUENTES, literales a) y b), que describen 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 y desarrollo de un proyecto inmobiliario, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando normalmente; sin embargo, no nos es posible aún 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 1)

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

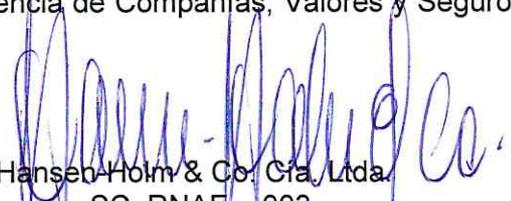
12. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

13. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI 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

## Anexo 1

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI, 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 MERCANTIL COSTA DE AMALFI

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 13 2022</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	761,578	10,545
Cuentas por cobrar	5	265,305	45,871
Obras en ejecución	6	6,666,491	4,249,647
Total activo corriente		<u>7,693,374</u>	<u>4,306,063</u>
Impuesto diferido	11	1,325	1,195
Otros activos	7	211,879	0
Total activo no corriente		<u>213,204</u>	<u>1,195</u>
Total activos		<u><u>7,906,578</u></u>	<u><u>4,307,258</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	3,365,211	0
Cuentas por pagar	9	501,640	1,143,199
Total pasivo corriente		<u>3,866,851</u>	<u>1,143,199</u>
Anticipo de clientes	10	1,158,391	481,655
Total pasivo no corriente		<u>1,158,391</u>	<u>481,655</u>
Total pasivos		5,025,242	1,624,854
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	12	2,886,640	2,686,640
Resultados acumulados	12	(5,304)	(4,236)
Total patrimonio		<u>2,881,336</u>	<u>2,682,404</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>7,906,578</u></u>	<u><u>4,307,258</u></u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente por RAFAEL  
RAMON SANDOVAL VELA  
Fecha: 2024.04.30 23:55:58 -05'00'  
SANDOVAL VELA

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

KARYNA CECILIA Firmado digitalmente por KARYNA  
CECILIA AMPUERO AVILA  
Fecha: 2024.04.30 23:50:26 -05'00'  
AMPUERO AVILA

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI

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 13 2022</u>
<u>Ingreso por actividades ordinarias</u>		1,386	1,028
<u>Gastos</u>			
Gastos de venta y administración		(17,992)	(11,903)
Gastos financieros		(86)	(50)
Total gastos		<u>(18,078)</u>	<u>(11,953)</u>
Otros ingresos		<u>15,494</u>	<u>5,494</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(1,198)	(5,431)
Impuesto a las ganancias	11	<u>130</u>	<u>1,195</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(1,068)</u>	<u>(4,236)</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON Firmado digitalmente por RAFAEL  
RAMON SANDOVAL VELA  
SANDOVAL VELA Fecha: 2024.04.30 23:56:15 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

KARYNA CECILIA Firmado digitalmente por  
KARYNA CECILIA AMPUERO  
AVILA  
AMPUERO AVILA Fecha: 2024.04.30 23:50:49  
-05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI

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	2,661,640	0	2,661,640
Nuevos aportes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio	25,000 <u>0</u>	0 <u>(4,236)</u>	25,000 <u>(4,236)</u>
Saldos a diciembre 31, 2022	2,686,640	(4,236)	2,682,404
Nuevos aportes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) del ejercicio	200,000	<u>(1,068)</u>	200,000 <u>(1,068)</u>
Saldos a diciembre 31, 2023	<u>2,886,640</u>	<u>(5,304)</u>	<u>2,881,336</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
Firmado digitalmente por RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
Fecha: 2024.04.30 23:56:31 -05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
Firmado digitalmente por KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
Fecha: 2024.04.30 23:51:06 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI

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>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(1,068)	(4,236)
Ajustes para reconciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo utilizado en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	(130)	(1,195)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
(Aumento) en activos	0	(45,871)
(Disminución) en pasivos	<u>(2,181,302)</u>	<u>36,846</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(2,182,500)	(14,455)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Nuevos aportes de constituyente	200,000	25,000
Obligaciones financieras, neto	<u>2,733,533</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	2,933,533	25,000
Aumento neto en efectivo	751,033	10,545
Efectivo al comienzo del año	10,545	0
Efectivo al final del año	761,578	10,545

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA  
Firmado digitalmente por  
RAFAEL RAMON  
SANDOVAL VELA  
Fecha: 2024.04.30 23:56:46  
-05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
Firmado digitalmente por KARYNA  
CECILIA AMPUERO AVILA  
Fecha: 2024.04.30 23:51:24 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

## FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI

### 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 28 de junio del 2021 se constituyó el Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi como un fideicomiso de administración.

Con fecha 8 de diciembre del 2021, se celebró la escritura pública de reforma integral al contrato constitutivo del Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi en el que se reforma de un fideicomiso de administración a inmobiliario.

Con fecha 29 de noviembre del 2022, se celebra escritura pública en la notaría quincuagésima quinta del cantón Guayaquil de rectificación a la escritura de reforma integral del Fideicomiso Costa de Amalfi.

##### Constituyentes y beneficiarios

###### Constituyente Aportante:

Fideicomiso Mercantil Capaes

###### Cesión de derechos fiduciarios de constituyente

El 15 de septiembre del 2021, mediante escritura pública el Fideicomiso Mercantil Capaes cedió la totalidad de sus derechos como constituyente y beneficiario del Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi a la compañía Vigerano S.A. a título oneroso por US\$2,661,640 y se constituye fianza solidaria por parte de la compañía Etinar S.A a favor del Fideicomiso Mercantil Capaes respecto de las obligaciones de la compañía Vigerano S.A.

###### Beneficiarios:

Vigerano S.A. 75%

Guillermo Jouvin Arosemena 25%

###### Cesiones de derechos fiduciarios de beneficiario

El 8 de diciembre del 2021, se celebra mediante escritura pública la cesión del 15% de los derechos fiduciarios de beneficiario del Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi que otorga la compañía Vigerano S.A. a favor de Guillermo Jouvin Arosemena, reservándose para sí la totalidad de los derechos de constituyente y el 85% de los derechos de beneficiario.

El 8 de agosto del 2022, se celebra mediante escritura pública la cesión del 10% de los derechos fiduciarios de beneficiario del Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi que otorga la compañía Vigerano S.A. a favor de Guillermo Jouvin Arosemena, reservándose para sí la totalidad de los derechos de constituyente y el 75% de los derechos de beneficiario.

## Objeto

El Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi tiene por objeto la ejecución y desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado "Costa de Amalfi" 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.

Costa di Amalfi es un Plan Maestro que comprende 9 etapas residenciales ubicadas sobre el solar No. 10 en el sector Capaes de la provincia de Santa Elena sobre la ruta del Spondylus.

Mediante Oficio No. 0650-2022-GADMSE-SG de fecha 22 de abril del 2022, emitido por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Elena, se aprueba el plano de fraccionamiento del solar número 10 en 9 macrolotes y adicionalmente, el macrolote 1 se ha dividido en 70 lotes residenciales distribuidos en 6 manzanas. El solar 10 cuenta con un área total de 182,549.35 m<sup>2</sup> y área vendible de 164,120.50 m<sup>2</sup>.

Dentro del macrolote 1 se desarrolla la primera etapa de la urbanización Costa di Amalfi. Los macrolotes 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 están en estado natural.

El solar 29 no posee adecuaciones, se encuentra en estado natural con un área total de 600 m<sup>2</sup>.

En el macrolote 1 se encuentran desarrollando 68 villas y 1 condominio que cuenta con 24 departamentos, mientras que en el macrolote 9 se desarrollan 65 villas. Al 31 de diciembre del 2023, se han celebrado promesas de compraventa por un monto de US\$7,455,220, habiendo recibido anticipos por US\$1,155,691 relacionados a 77 villas, ver Nota 10. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Al 31 de diciembre del 2023, de acuerdo con el informe del fiscalizador, el avance de obra de la primera etapa de la urbanización Costa di Amalfi es del 85% de los costos directos.

## Aportes de los constituyentes

El Constituyente Aportante, transfirió al patrimonio autónomo del fideicomiso: a) solar 29 de la manzana "E" y b) solar 10 del sector 26 ubicados en el sector Capaes, de la provincia de Santa Elena, por US\$8,719.53 y US\$2,652,920.30, respectivamente, Ver Notas 6. OBRAS EN EJECUCIÓN y 12. PATRIMONIO.

Al 31 de diciembre del 2023, Vigerano S.A. ha aportado al patrimonio del fideicomiso US\$225,000, Ver Nota 11. PATRIMONIO.

## Inscripción Mercado de Valores

El Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi se encuentra debidamente inscrito en el catastro público de Mercado de Valores bajo el No. 2023.G.13.003650 mediante resolución de fecha 16 de Enero del 2023.

## 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 comprenden el efectivo y los deudores comerciales.

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 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 "Costa di Amalfi", 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.

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 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	761,578	10,545
	<u>761,578</u>	<u>10,545</u>

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>
Anticipos a proveedores	2,348	45,850
Retenciones en la fuente	48	21
<u>Partes relacionadas (1)</u>		
Etinar S.A.	74,912	
Vigerano S.A.	187,997	0
	<u>265,305</u>	<u>45,871</u>

- (1) Durante los años 2023 y 2022, las transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios gerencia comercialización (i)	211,789	0
Costos por reembolsos (ii)	1,846,014	507,765
Alquiler de maquinarias	1,320	2,392
Servicios prestados (ii)	173,832	10,979

(i) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b)

(ii) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a)

## 6. OBRAS EN EJECUCIÓN

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos (1) (2)	2,661,640	2,661,640
<u>Costos directos</u> (3)		
Obra en curso	2,496,014	1,180,919
Provisión de costo	273,656	0
<u>Costos indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos	365,484	160,400
Honorarios	0	36,875
Otros (3)	739,957	206,516
Financieros (4)	129,740	3,297
	<u>6,666,491</u>	<u>4,249,647</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde 2 lotes de terreno ubicados sector Capaes del cantón Santa Elena, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Aporte de los constituyentes.

(2) 79 solares correspondientes a los macrolotes 2 al 9 del solar 10 se encuentran garantizando la obligación con el Banco de Guayaquil, Ver Nota 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

(3) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literales a) Contrato de construcción bajo la modalidad de Administración; y, c) Contrato de gerencia de proyecto.

(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 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, b) Contrato de comercialización

## 8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2023, las obligaciones financieras se componen de la siguiente manera:

### Banco Guayaquil (1)

Préstamos con vencimiento hasta junio del 2024 con una tasa de interés promedio del 9.78%	3,300,000
Intereses por pagar	65,211
	<u>3,365,211</u>

(1) Ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCIÓN.

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Vigerano S.A.	191,660	663,989
Etinar S.A.	291,355	6
Proveedores		479,204
Otros	18,625	0
	<u>501,640</u>	<u>1,143,199</u>

## 10. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, incluye principalmente los saldos de los anticipos recibidos de los clientes por las promesas de compraventa asciende a US\$1,155,691 (2022: US\$480,205)

## 11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

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>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(1,198)	(5,431)
Gastos no deducibles	607	0
(Pérdida) tributaria	<u>(591)</u>	<u>(5,431)</u>
Impuesto a las ganancias	130	1,195

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	1,195	0
Provisión del año	130	1,195
Saldo final	<u>1,325</u>	<u>1,195</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 autoretenciones para los grandes contribuyentes;
- Amnistía o condonación tributaria;

- Devolución de IVA para la construcción de proyectos inmobiliarios; y,
- Otros.

## 12. PATRIMONIO

### Aporte patrimonial

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles (1)	2,661,640	2,661,640
Efectivo (1)	<u>225,000</u>	<u>25,000</u>
	<u>2,886,640</u> (2)	<u>2,686,640</u>

(1) Ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Aportes de los constituyentes.

(2) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el movimiento del aporte patrimonial es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2021	2,661,640
Nuevos aportes (i)	<u>25,000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2022	2,686,640
Nuevos aportes (i)	<u>200,000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2023	<u>2,886,640</u>

(i) Corresponden a los valores aportados por Vigerano S.A. en efectivo, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Aportes de los constituyentes.

## 13. 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	4,249,647	4,249,647	0
<u>Activo no corriente</u>			
Obras en ejecución	<u>0</u>	<u>(4,249,647)</u>	<u>4,249,647</u>
	4,249,647	0	4,249,647
<u>Estado de resultado integral</u>			
Ingresos por actividades ordinarias	1,028	1,028	0
Otros ingresos	<u>0</u>	<u>(1,028)</u>	<u>1,028</u>
	1,028	0	1,028

#### 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

##### a) Contrato de construcción bajo la modalidad de administración

Con fecha 23 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Etinar S.A., para la construcción del proyecto denominado "Costa di Amalfi", bajo la modalidad de administración.

El valor referencial del contrato para la construcción es de US\$6,194,746 incluido el IVA, que incluye los costos directos de la obra.

El Fideicomiso pagará a Etinar S.A., los siguientes valores: i) Por honorarios administrativos US\$185,842 (incluido IVA) y ii) Por honorarios de construcción US\$123,894 (incluido IVA). El plazo para la entrega del trabajo es hasta enero del 2025.

Al 31 de diciembre del 2023, se han activado costos relacionados con este contrato por US\$1,779,941.

##### b) Contrato de comercialización

Con fecha 23 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Vigerano S.A., con el objeto de que realice la comercialización del proyecto denominado "Costa di Amalfi".

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.

Al 31 de diciembre del 2023, se ha facturado por este concepto US\$211,879, ver Nota 7. OTROS ACTIVOS.

##### c) Contrato de gerencia de proyecto

Con fecha 23 de febrero del 2022, el Fideicomiso firma un contrato con Vigerano S.A., con el objeto de que desempeñe las funciones de gerente del proyecto denominado "Costa di Amalfi".

El Fideicomiso pagará a Vigerano S.A. un honorario de US\$321,441 (incluido IVA), los cuales deberán ser facturados de manera proporcional en cualquier momento siempre que se cuente con la aprobación de fiscalización. El presente contrato estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto, es decir, una vez suscrita la correspondiente Acta de entrega-recepción definitiva del proyecto, el presente contrato se entenderá terminado.

## 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (XXX, 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 23:57:13  
-05'00'

Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

KARYNA CECILIA AMPUERO AVILA  
Firmado digitalmente por  
KARYNA CECILIA  
AMPUERO AVILA  
Fecha: 2024.04.30  
23:52:14 -05'00'

Ec. Karyna Ampuero Ávila  
Contadora General

## INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del  
FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI 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 MERCANTIL COSTA DE AMALFI 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 MERCANTIL COSTA DE AMALFI, 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 MERCANTIL COSTA DE AMALFI 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 MERCANTIL COSTA DE AMALFI 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 la 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 cada una de las instrucciones establecidas en el contrato de Fideicomiso.

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, Aportes de los constituyentes y 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial y Resultados acumulados.

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.