

**FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO**

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 PORTONOVO

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO, 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 PORTONOVO por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de Julio 3, 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 PORTONOVO, 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 pagar con partes relacionadas en el corto y largo plazo por US\$3,186,597 y US\$2,792,648, respectivamente, ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 16. 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 al 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

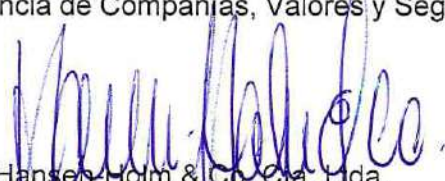
12. El Informe de Cumplimiento Tributario de FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO, al 31 de diciembre del 2023, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

13. El Informe de procedimientos convenidos relacionado con el cumplimiento por parte del FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO 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 MERCANTIL PORTONOVO, 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 PORTONOVO

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

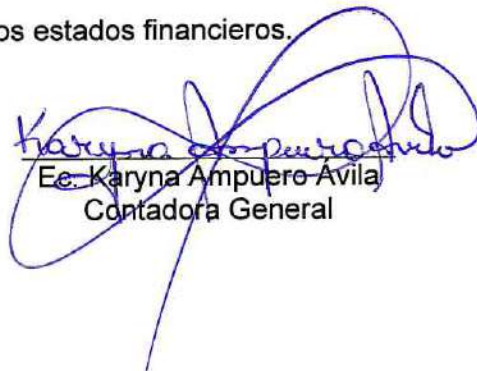
DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(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	4,831	95,136
Activos por impuestos corrientes	5	352,368	101,279
Obras en ejecución	6	11,235,513	9,598,832
Total activo corriente		11,592,712	9,795,247
Impuesto diferido	11	1,877	2,725
Otros activos	7	185,239	185,239
Total activo no corriente		187,116	187,964
Total activos		11,779,828	9,983,211
Cuentas de orden	15	7,884,457	7,884,457
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	0	1,597,362
Cuentas por pagar	9	3,227,481	348,610
Pasivos por impuestos corrientes	5	912	1,003
Total pasivo corriente		3,228,393	1,946,975
Obligaciones financieras	8	0	3,177,777
Cuentas por pagar	9	2,792,648	2,697
Anticipos de clientes	10	164,015	90,407
Total pasivo no corriente		2,956,663	3,270,881
Total pasivos		6,185,056	5,217,856
<u>PATRIMONIO</u>			
Aporte patrimonial	12	4,169,109	3,298,810
Resultados acumulados	12	1,425,663	1,466,545
Total patrimonio		5,594,772	4,765,355
Total pasivos y patrimonio		11,779,828	9,983,211
Cuentas de orden	15	7,884,457	7,884,457

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

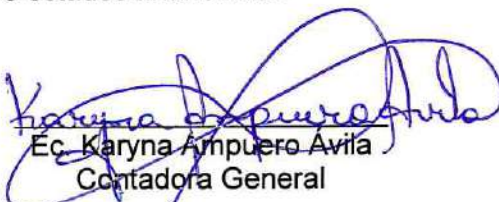
DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(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>		1,088	1,432
<u>Gastos</u>			
Gastos de venta y administración		(5,589)	(3,408)
Gastos financieros		(956)	(21)
Total gastos		<u>(6,545)</u>	<u>(3,429)</u>
Otros (egresos), neto		<u>(34,577)</u>	<u>(4,679)</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(40,034)	(6,676)
Impuesto a las ganancias	11	<u>(848)</u>	<u>591</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u><u>(40,882)</u></u>	<u><u>(6,085)</u></u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2023 Y 2022

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----				<u>Total</u>
	<u>Aporte</u> <u>patrimonial</u>	<u>Otro</u> <u>resultado</u> <u>integral</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u> <u>resultados</u> <u>acumulados</u>	
Saldos a diciembre 31, 2021	3,447,523	0	(9,914)	(9,914)	3,437,609
Nuevos aportes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>	1,333,833			0	1,333,833
Ajustes, ver Nota 13. <u>REESTRUCTURACION</u> <u>ESTADOS FINANCIEROS</u> (Pérdida) neta del ejercicio	(1,482,546)	1,482,546	(2) (6,085)	1,482,544 (6,085)	(2) (6,085)
Saldos a diciembre 31, 2022, reestructurado	3,298,810	1,482,546	(16,001)	1,466,545	4,765,355
Nuevos aportes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neto del ejercicio	870,299		(40,882)	0 (40,882)	870,299 (40,882)
Saldos a diciembre 31, 2023	4,169,109	1,482,546	(56,883)	1,425,663	5,594,772

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal

  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General

FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

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	(40,882)	(6,085)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	848	(591)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Disminución (aumento) en activos	11,938	(1,183,667)
Aumento en pasivos	284,513	145,671
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	256,417	(1,044,672)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Nuevos aportes de constituyente	870,300	1,333,833
Pago de obligaciones financieras	(1,217,022)	(537,460)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(346,722)	796,373
(Disminución) neta en efectivo	(90,305)	(248,299)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	95,136	343,435
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4,831	95,136

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

## FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

### 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 18 de mayo del 2017 se constituyó el Fideicomiso Mercantil Portonovo, y se procedió a inscribir en el Registro de la Propiedad de Portoviejo el 27 de junio del 2017, como un fideicomiso de administración.

En cumplimiento con la instrucción fiduciaria contemplada en la reforma integral del Fideicomiso Mercantil Portonovo de fecha 8 de junio del 2017, ante la Notaría titular Décima Séptima del cantón Guayaquil, se reformó integralmente el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Portonovo, de un fideicomiso de administración a uno inmobiliario.

##### Constituyentes

Constituyente aportante: Luigi Arturo Aliatis Guidotti  
Constituyente promotor y beneficiario: Etinar S.A.

##### Objeto

El Fideicomiso Mercantil Portonovo tiene por objeto la ejecución del proyecto denominado "Portonovo" en el inmueble, con dinero o recursos aportados por los constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los prominentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato constitutivo.

Portonovo en su Plan Maestro comprende dos grandes urbanizaciones cerradas divididas en etapas: i) Portonovo 1 (viviendas de interés prioritario); ii) Portonovo 2 (viviendas de interés social); y, iii) Centro Comercial.

Se ha ido construyendo viviendas de acuerdo con el segmento escogido por los clientes; razón por la cual se ha empezado con el desarrollo de las viviendas de interés social (Portonovo 2 - Fase 1) en un área total de 36,013.14 m<sup>2</sup> y área vendible de 18,834.14 m<sup>2</sup>, en el que se construirán 161 villas.

Al 31 de diciembre del 2023, se han celebrado promesas de compraventa por un monto de US\$2,869,910, habiendo recibido anticipos por US\$146,287 relacionados a 44 villas, ver Nota 10. ANTICIPOS DE CLIENTES.

De acuerdo al Acta de Comité del Fideicomiso celebrada el 23 de marzo del 2023, se resolvió la declaratoria del punto de equilibrio correspondiente a Portonovo 2 – Fase 1.

Al 31 de diciembre del 2023, de acuerdo con el informe del fiscalizador y planillas soporte, el avance de obra de Portonovo 2 – Fase 1 es del 85% de los costos directos.

### Aportes de los constituyentes

El Constituyente Aportante, transfirió al patrimonio autónomo del fideicomiso lote de terreno "LA LIGURIA", ubicado en la parroquia Andres de Vera del cantón Portoviejo, con un área total de 287,579.02 m<sup>2</sup>, valorado en US\$1,150,317, que es el valor fijado por el constituyente aportante, ver Nota 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

Al 31 de diciembre del 2023, Etinar S.A. ha aportado al patrimonio del fideicomiso US\$3,018,792 (2022: US\$2,148,493), ver Nota 12. PATRIMONIO, Aporte patrimonial.

### Revalorización de propiedad

En cumplimiento con la instrucción fiduciaria contemplada en la reforma integral del Fideicomiso Mercantil Portonovo de fecha 8 de junio del 2017, cláusula octava, numeral ocho punto uno punto tres se procedió a registrar contablemente el inmueble aportado al valor del avalúo pericial realizado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo, esto es por el valor de US\$2,632,863, registrando un incremento en la propiedad afectando el otro resultado integral por US\$1,482,546, ver Nota 12. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

### Cesión del Derecho

Mediante escritura pública celebrada el 18 de mayo del 2017, ante la Notaria titular Decima Séptima del Cantón Guayaquil, Luigi Arturo Aliatis Guidotti cedió y transfirió a título oneroso, a favor de la compañía Etinar S.A., la totalidad de los derechos fiduciarios que le corresponden del Fideicomiso Mercantil Portonovo, en su calidad de Constituyente Beneficiario del fideicomiso, aclarando que la cesión de los derechos de Constituyente estará sujeta al cumplimiento de los pagos acordados por concepto de precio.

Al 31 de diciembre del 2023, aún se mantiene derechos fiduciarios no pagados al constituyente aportante de US\$150,816.

### Inscripción Mercado de Valores

Con fecha 15 de febrero del 2018, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros emitió el certificado de inscripción del Fideicomiso Mercantil Portonovo, en el Catastro Publico del Mercado de Valores, de acuerdo a la Resolución No. SCVS- INMV- DNNF-2018-005 del 2 de febrero del 2018.

### 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, la Compañía 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 la Compañía 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 compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía 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. 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 vencimiento menor a 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 "Portonovo", 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	4,831	7,668
Fondo de Inversión	0	87,468 (1)
	<u>4,831</u>	<u>95,136</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2022, incluye la apertura de un fondo de inversión administrado por ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos a una tasa de interés anual del 3.50%.

### 5. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de los activos por impuestos corrientes está compuesto por lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IVA en compras (1)	352,310	101,127
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	58	152
	<u>352,368</u>	<u>101,279</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2023, el saldo de IVA en compras se compone de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo de años anteriores	101,127	14,817
Reclasificación (i)	241,643	0
Saldo del periodo	9,540	86,310
	<u>352,310</u>	<u>101,127</u>

(i) Ver Nota 6. OBRAS EN EJECUCION

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes está compuesto por lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	912	1,003
	<u>912</u>	<u>1,003</u>

## 6. OBRAS EN EJECUCIÓN

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Terrenos (1) (2)	2,632,863	2,632,863
<u>Costos directos (3)</u>		
Obra en curso	1,232,016	1,232,016
Provisión de costos	1,630,295	0
Casa modelo	1,581,812	1,581,812
Plan maestro	1,632,586	1,632,586
<u>Costos indirectos</u>		
Impuestos, tasas y permisos (4)	52,135	563,300
Honorarios (5)	778,049	721,754
Otros	88,925	88,925
Financieros (6)	1,563,159	1,107,463
Seguros	43,673	38,113
	<u>11,235,513</u>	<u>9,598,832</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, corresponde al lote de terreno denominado "La Liguria" de la parroquia Andrés de Vera del cantón Portoviejo.
- (2) El 28 de diciembre del 2017, ante la Notaria titular Décima Séptima del cantón Guayaquil se suscribió la escritura pública de hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional, ver Notas 8. OBLIGACION FINANCIERA y 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c) Liberación de hipoteca.
- (3) Incluye principalmente costos relacionados con el contrato de construcción, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) Contrato de construcción.
- (4) Durante el 2023, el impuesto al valor agregado correspondiente a costos de construcción de viviendas de interés social por US\$241,643 fue reclasificado, ver Nota 5. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.
- (5) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal b) Contrato de gerencia de proyecto, comercialización y dirección arquitectónica.
- (6) Corresponde a costos financieros activados correspondientes a la obligación financiera que mantiene el Fideicomiso, ver Notas 8. OBLIGACIÓN FINANCIERA y 9. CUENTAS POR PAGAR.

## 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 villas del proyecto, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, b) Contrato de gerencia de proyecto, comercialización y dirección arquitectónica.

...Ver página siguiente Nota 8. OBLIGACIÓN FINANCIERA.

## 8. OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2022, la obligación financiera se compone de la siguiente manera:

	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
<u>Corporación Financiera Nacional</u> (1)		
Préstamo con vencimiento hasta mayo del 2023, con una tasa de interés del 7.5%	1,444,444	3,177,777
Intereses por pagar	152,918	0
	<u>1,597,362</u>	<u>3,177,777</u>

- (1) Durante el 2023, se canceló las obligaciones con la Corporación Financiera Nacional mediante préstamos entregados por el constituyente, ver Notas 9. CUENTAS POR PAGAR y 16. EVENTOS SUBSECUENTES, literal c) Liberación de hipoteca.

## 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>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>
Proveedores	40,884	0	348,610
<u>Partes relacionadas</u>			
Etinar S.A. (1) (2)	3,186,597	2,792,648	0
	<u>3,227,481</u>	<u>2,792,648</u>	<u>348,610</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2023, incluye principalmente US\$4,000,000 de préstamo por contrato de mutuo celebrado con Etinar S.A., ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c) Contrato de mutuo.

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Etinar S.A.</u>		
Préstamos recibidos (i)	4,000,000	0
Provisión de intereses (i)	49,750	0
Aportes recibidos (ii)	870,299	1,333,833
Provisión de costos (iii)	1,630,295	0

- (i) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c) Contrato de mutuo.  
(ii) Ver Nota 12. RESULTADOS ACUMULADOS, Aporte patrimonial.  
(iii) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal a) Contrato de construcción.

## 10. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, el saldo de los anticipos recibidos de los clientes por las promesas de compraventa y reservas ascienden a US\$164,015 (2022: US\$90,407), de los cuales US\$146,287 corresponden a anticipos de 44 villas de la obra Portonovo 2 – Fase 1.

## 11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2023, 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	(40,034)	(6,676)
Gastos no deducibles	38,121	4,059
(Pérdida) tributaria	<u>(1,913)</u>	<u>(2,617)</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	2,725	2,134
(Generación) reverso del año, neto	(848)	591
Saldo final	<u>1,877</u>	<u>2,725</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 autoreteniones 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 se compone de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>Reestructurado, ver Nota 13</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles (1)	1,150,317	1,150,317
Efectivo (1)	3,018,792	2,148,493
	<u>4,169,109</u> (2)	<u>3,298,810</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	1,964,977
Nuevos aportes (1)	<u>1,333,833</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2022	3,298,810
Nuevos aportes (1)	<u>870,299</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2023	<u><u>4,169,109</u></u>

(1) Corresponden a los valores aportados por ETINAR S.A. en efectivo.

### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2023, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	2023	<u>Reestructurado, ver Nota 13</u> 2022
Otro resultado integral (1)	1,482,546	1,482,546
Resultados acumulados	<u>(56,883)</u>	<u>(16,001)</u>
	<u><u>1,425,663</u></u>	<u><u>1,466,545</u></u>

(1) Ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, Revalorización de propiedad, 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

### 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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	9,598,832	9,598,832	0
<u>Activo no corriente</u>			
Obras en ejecución	0	(9,598,834)	9,598,834
	<u>9,598,832</u>	<u>(2)</u>	<u>9,598,834</u>
<u>Patrimonio</u>			
Aporte patrimonial	3,298,810	(1,482,546)	4,781,356
Resultados acumulados	<u>1,466,545</u>	<u>1,482,544</u>	<u>(15,999)</u>
	<u>4,765,355</u>	<u>(2)</u>	<u>4,765,357</u>
<u>Cuentas de orden</u>			
Cuentas de orden deudoras	7,884,457	7,884,457	0
Cuentas de orden acreedoras	7,884,457	7,884,457	0
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Ingreso por actividades ordinarias	1,432	1,432	0
Gastos de venta y administración	(3,408)	4,679	(8,087)
Gastos financieros	(21)	0	(21)
Otros (egresos), neto	<u>(4,679)</u>	<u>(6,111)</u>	<u>1,432</u>
	<u>(8,108)</u>	<u>(1,432)</u>	<u>(8,108)</u>

#### 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

##### a) Contrato de construcción

Con fecha 19 de septiembre del 2018, el Fideicomiso Mercantil Portonovo firma un contrato con Etinar S.A., para la construcción del conjunto residencial "Portonovo", el cual incluye la parte urbanística y las villas que serán desarrolladas por fases.

El valor del contrato es de US\$34,173,702 más IVA, el cual se encuentra dividido en fases: i) Fase I por US\$7,888,820; ii) Fase II por US\$8,065,686; iii) Fase III por US\$10,661,456; y, iv) Fase IV por US\$7,557,740. La modalidad del contrato es de "precio fijo", por lo que los precios unitarios de obra gris quedan fijados. El plazo para la entrega de la obra es de 4 a 5 años.

##### b) Contrato de gerencia de proyecto, comercialización y dirección arquitectónica

Con fecha 19 de septiembre del 2018, la Compañía firma un contrato con el Fideicomiso Mercantil Portonovo, con el fin de desempeñar las funciones de gerente de proyecto, comercializador y director del proyecto.

El Fideicomiso pagará a la Compañía por cada fase del proyecto: i) Gerencia del proyecto de forma mensual de acuerdo con la planilla de avance, por el 3% del valor total de la construcción y urbanización; ii) Dirección arquitectónica de forma mensual de acuerdo con la planilla de avance, por el 2% del valor total de la construcción y urbanización; y, iii) Comercialización por el 3% sobre las promesas de compraventa cerradas de forma mensual. La duración del contrato será la misma duración de la obra.

##### c) Contrato de mutuo

Con fecha 16 de noviembre del 2023, se firma acuerdo para entregar a título de contrato de mutuo, la cantidad de US\$4,000,000, a una tasa de interés del 9.73% anual.

El Fideicomiso Mercantil Portonovo, pagará el préstamo más los intereses mediante cuotas establecidas en una tabla de amortización.

Al 31 de diciembre del 2023, el saldo del capital es de US\$1,207,352 en el corto plazo y de US\$2,792,648 en el largo plazo, ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

#### 15. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, las cuentas de orden se componen de la siguiente manera:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pólizas de seguros (1)	7,884,457	7,884,457
	<u>7,884,457</u>	<u>7,884,457</u>

- (1) Corresponde a póliza de seguros de Chubb Seguros Ecuador S.A. denominada "Todo riesgo contratista" por US\$7,884,457 desde septiembre 2023 hasta septiembre 2024 a favor de Fideicomiso Mercantil Portonovo cuyo riesgo asegurado corresponde a la construcción del proyecto Portonovo 2 – Fase 1.

## 16. 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 las situaciones que se describen 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. (Aplica solo Compañías de Construcción).
- En la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, se reforma la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas que será del 5%.

### c) Liberación de hipoteca

Con fecha 1 de febrero del 2024, se firma la escritura pública de cancelación total de hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis que hace la Corporación Financiera Nacional a favor del Fideicomiso, del lote de terreno denominado “La Liguria” con un área de 287,579.02 m<sup>2</sup>, toda vez que se ha cancelado la operación de crédito.

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ee. Karyna Ampuero Avila  
Contadora General

## INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Constituyentes y/o Beneficiarios del  
FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO

1. Hemos realizado ciertos procedimientos convenidos relacionados con el contenido mínimo del informe de auditoría externa de FIDEICOMISO MERCANTIL PORTONOVO 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 PORTONOVO 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 PORTONOVO, 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 PORTONOVO 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 PORTONOVO 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 periodo 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, 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.