

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Metroplus
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS

Guayaquil, 30 de abril del 2025

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS** al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo del 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los Estados Financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Valor neto de realización de los inventarios disponibles para la venta

Los inventarios disponibles para la venta corresponden a departamentos, parqueos y suite con una rotación lenta, por lo tanto, se considera un área relevante puesto que puede generarse pérdidas entre su precio de venta futuro y su costo. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, la revisión de rendiciones de cuenta y la validación de las variables para determinar el valor neto de realización.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
Guayaquil, 30 de abril del 2025

Énfasis

5. Tal como se describe en la Nota 1.3 y 1.4 de los estados financieros adjuntos, se presenta información sobre el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario y su avance de obra.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS**.

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

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:
FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
Guayaquil, 30 de abril del 2025

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como Fideicomiso en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
9. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2024 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

José R. Cazar G.
Representante Legal
Registro profesional No 25013


C&R Soluciones Empresariales S.A.
Firma miembro de Allinial Global
No. De Registro en la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE-2-772

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	420.578	706.472
Inversiones a costo amortizado	6	557.844	-
Cuentas por cobrar	7	5.156.607	1.690.108
Inventario disponible para la venta	8	8.576.445	9.577.302
Inventarios en construcción	8	-	19.777.274
Impuesto por cobrar	9	963.446	331.721
Total activos corrientes		15.674.920	32.082.877
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	10	3.469.720	495.999
Comisiones por ventas	11	505.557	1.479.056
Total activos no corrientes		3.975.277	1.975.055
Total activos		19.650.197	34.057.932
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras		-	-
Cuentas por pagar	12	363.192	28.970
Impuestos por pagar	13	1.602.294	376.055
Total pasivos corrientes		1.965.486	405.025
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar	12	13.145.657	31.421.026
Total pasivos		15.111.143	31.826.051
Patrimonio		4.539.054	2.231.881
Total pasivos y patrimonio		19.650.197	34.057.932

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Venta de inmuebles		25.083.227	984.410
Costo de venta	8	(17.763.760)	(898.818)
Margen bruto		7.319.467	85.592
Gastos administrativos	15	(2.182.928)	(522.620)
Gastos financieros		-	(532)
Otros ingresos	16	990.063	1.405.015
Utilidad antes de impuestos		6.126.602	967.455
Impuesto a las ganancias	14	(1.587.548)	(244.478)
Resultado integral del año		4.539.054	722.977

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2023	4.561.643	842.808	5.404.451
Restitución en efectivo	(3.052.739)	-	(3.052.739)
Transferencia a cuentas por pagar Constituyente	-	(842.808)	(842.808)
Resultado integral del año	-	722.977	722.977
Saldos al 31 de diciembre del 2023	1.508.904	722.977	2.231.881
Restitución en efectivo	(1.508.904)	-	(1.508.904)
Transferencia a cuentas por pagar Constituyente	-	(722.977)	(722.977)
Resultado integral del año	-	4.539.054	4.539.054
Saldos al 31 de diciembre del 2024	-	4.539.054	4.539.054

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		4.539.054	722.977
Ajustes para reconciliar el resultado integral con el efectivo neto en actividades de operación			
Depreciaciones	10	404.657	29.320
Impuesto a las ganancias	14	1.587.548	244.478
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(3.466.499)	(1.372.713)
Inventarios		17.399.753	(2.653.955)
Impuestos por recuperar		(631.725)	(316.992)
Comisiones por ventas		973.499	(651.256)
Cuentas por pagar		(17.941.147)	13.927.376
Impuestos por pagar		(361.309)	17.432
Efectivo neto provisto en actividades de operación		2.503.831	9.946.667
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento			
Restitución Constituyentes		(1.508.904)	(3.052.739)
Beneficios a Constituyentes		(722.977)	(842.808)
Obligaciones financieras		-	(7.053.947)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(2.231.881)	(10.949.494)
Aumento (Disminución) neto en efectivo		271.950	(1.002.827)
Efectivo, al comienzo del año		706.472	1.709.299
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	978.422	706.472

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El **FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS** fue constituido el 16 de junio del 2014, el cual se procedió a inscribir en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón el 9 de septiembre del 2014. Sus constituyentes y Beneficiarios son Marriottcenter S.A., Emuhold S.A. y Oslotels S.A. y su Administrador Fiduciario es Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

1.2 Proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de oficinas y parqueaderos en el Centro Comercial Los Arcos (Samborondón), con un total de 5 pisos, 2 subsuelos y 1 mezzanine.

1.3 Punto de equilibrio

Mediante acta firmada el 22 de mayo del 2019 en Junta de Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 2A.

Mediante acta firmada el 18 de junio del 2021 en Junta del Fideicomiso, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio de la etapa 2B.

1.4 Avance de obra

Según informe de Fiscalizador, la Etapa 2A y 2B el avance de obra es del 100%.

1.5 Situación económica del país

La economía, ha presentado una lenta recuperación, de hecho, durante el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador decreció 2,2% en comparación al mismo período del año anterior. El Gobierno ha implementado acciones para hacer frente a esta situación entre las que se incluye el incremento de la tarifa del IVA que pasó del 12% al 15%, se incrementó el porcentaje del impuesto a la Salida de Divisas ISD del 3.5% al 5%, reducción y focalización de subsidios, establecimiento de una contribución especial, entre otras medidas.

Los problemas de inseguridad interna continúan, por otro lado, la invasión rusa a Ucrania, los conflictos entre Israel y Palestina, la crisis energética debido a las deficiencias en la matriz energética del Ecuador, el déficit del presupuesto del estado, son factores que también han afectado a la economía del país.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Ecuador durante 2024 ha tenido mayores ingresos producto de una mayor recaudación de tributos que se sustentan fundamentalmente en Ley de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, vigente desde diciembre de 2024 y en la Ley para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, vigente desde marzo de 2024.

La inflación durante el año 2024 en Ecuador se estima una inflación de 0,53% que es inferior a la inflación acumulada promedio del mismo periodo de 2024, que fue de 1,35%.

La tasa de empleo adecuado o pleno se estima cierre al 31 de diciembre del 2024 en alrededor del 34% una cifra menor que la del año anterior que fue aproximadamente del 35%. El subempleo ha tenido un importante crecimiento y se ubica en el 22,7%, según datos de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

El indicador de riesgo país de Ecuador ha venido reduciéndose durante 2024 y alcanzo al 31 de diciembre los 1.200 puntos, esta es una cifra menor a la que registró el indicador al cierre de 2024 y que alcanzó los 2.055 puntos. La reducción del riesgo país que se estima continúe a la baja, es importante para Ecuador porque permitiría que el país pueda volver a obtener financiamiento en bonos con inversionistas extranjeros, y reducir la dependencia de organismos multilaterales.

Las ventas locales del Ecuador en 2024 han tenido un ligero repunte, aunque no fue el esperado, y esto debido fundamentalmente a que tanto el sector manufacturero, como comercial se vieron afectados por factores generados por los cortes de luz que se dieron en los meses de abril y mayo y de septiembre a noviembre.

Con respecto al sector externo, se logró adecuado desempeño de las exportaciones el mismo que se logró gracias al impulso por mayores ventas de petróleo crudo, camarón elaborado, cacao, pescado y atún en conservas o enlatado, minerales metálicos como concentrados de cobre y plomo, cabe resaltar que las exportaciones no petroleras crecieron en aproximadamente un 8%. El precio del petróleo WTI se ubica a enero del 2025 en US\$ 76,46 por barril.

Por el lado de las importaciones, su crecimiento de 0,2% se explicó, mayoritariamente, por un aumento en la demanda de productos refinados de petróleo. La balanza comercial registra un superávit más alto desde la pandemia.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

1.7 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del presente Fideicomiso:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Metroplus una vez cumplido sus fines; y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la cláusula decima sexta d este contrato.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y entregar informes de gestión de los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los bienes que conforman el Patrimonio autónomo del Fideicomiso, previa instrucción expresa escrita de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En este contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, esta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.
- De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al Fideicomiso o a la Fiduciaria.
- Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.

Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso:

- Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario.
- Abrir a nombre del fideicomiso las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los promitentes compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.
- Llevar una contabilidad independiente para el fideicomiso
- Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además, el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los constituyentes – beneficiarios hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de Marriottcenter S.A., 45%, a favor de Emuhold S.A. hasta el 45%, y a favor de Oslotels S.A., hasta el 10%.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega el presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco días de realizar las aportaciones determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante, el Beneficiario tendrá e derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.
- Después de la devolución al Fideicomiso de los bienes inmuebles realizadas por el comodato precario, este tendrá la custodia y conservación del activo, para que desarrolle la construcción del Proyecto Constructivo; conforme a las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.
- Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.
- Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso
- De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc. Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al servicio de rentas internas, mensualmente las declaraciones de IVA, y Retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la Ley.
- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquel lo solicitare.
- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos a través de la Junta del Fideicomiso;
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Realizar transferencias de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del proyecto de conformidad con el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos, al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el constructor, las liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.
- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del proyecto y el constructor, con los anticipos entregados.
- Concluidas las obras constructivas relacionadas con el proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirentes finales, cuando estos hayan pagado el precio acorde con la forma de pago.
- Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2024 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Las siguientes enmiendan y modificaciones han entrado en vigor al 1 de enero de 2024:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes - Modificaciones a la NIC 1	Estas modificaciones aclaran cómo afectan, la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente, en función de los derechos que existan al final del periodo sobre el que informa.	Enero 1 -2024
Pasivo no corriente con covenants - Modificaciones a la NIC	Los Covenants de los acuerdos de préstamo no afectarán a la clasificación de un pasivo, como corriente o no corrientes en el periodo sobre el que se informa, si la entidad sólo debe cumplir con los covenants después del periodo de reporte.	Enero 1 -2024
Transacciones de venta con arrendamiento posterior - Modificaciones a la NIIF 16	Estas modificaciones incluyen los requisitos para transacciones de venta con arrendamiento posterior.	Enero 1 -2024
Acuerdo de financiamiento con proveedores (AFP) - NIC 7 y NIIF 7	Corresponden a nuevos requisitos de revelación sobre los acuerdos de financiación de proveedores, el objetivo es proporcionar información sobre los AFP que permita a los inversores evaluar los efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición a los riesgos de liquidez de una entidad.	Enero 1 -2024

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos futuros. Otros pronunciamientos no contables vigentes desde el 1 de enero del 2024:

- NIIF S1 y NIIF S2: en junio 26 del 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés), a través de la fundación IFRS, emitió las NIIF S1 y S2, con el fin de establecer un marco normativo estándar que permita a las sociedades reportar información relacionada con la sostenibilidad y el clima.

La NIIF S1 proporciona un marco de principios generales para la revelación de información material sobre todos los riesgos y oportunidades significativos en materia de sostenibilidad a los que está expuesta un Fideicomiso y que permita a los inversionistas evaluar el valor de las entidades, bajo cuatro pilares fundamentales (Gobernanza, estrategia, administración de riesgos y Métricas-objetivos).

La NIIF S2 establece la divulgación financiera sobre la exposición que tiene el Fideicomiso a riesgos y oportunidades significativos asociados con el clima, bajo estos dos aspectos claves (Riesgos fisicos o de transacción asociados al cambio climático, y oportunidades asociadas al cambio climático).

Estas enmiendas no tuvieron impacto sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2024, sin embargo, en la Nota 19 de los estados financieros adjuntos se expone los procesos que el Fideicomiso ha implementado con relación a sostenibilidad, y evaluación de los riesgos identificados para el Fideicomiso sobre el cambio climático.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Por otro lado, al 31 de diciembre de 2024, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación.

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Combinaciones de negocios: información a revelar, plusvalía y deterioro (NIIF 3 - NIC 36)	Revelaciones sobre el desempeño de las combinaciones de negocios; y NIC 36 (Deterioro del valor de los activos) modificaciones a la prueba de deterioro de las unidades generadoras de efectivo que contienen fondo de comercio.	Enero 1 -2025
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIC 7)	Clasificación de los flujos de efectivo relacionados con las demandas de margen de variación en contratos "garantizados al mercado" (NIC 7)	Enero 1 -2025
	Método del costo (modificaciones a la NIC 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 7)	revelación de la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	ganancia o pérdida por baja en cuentas (modificaciones a la NIIF 7)	Enero 1 -2026
	introducción y revelación de riesgos crediticios (modificaciones a la guía para la implementación de la NIIF 7)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 9)	Gestión dinámica de riesgos. Comprensión del efecto de la gestión dinámica del riesgo de una empresa.	Enero 1 -2026
	baja de pasivos por arrendamiento (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
	precio de transacción (modificaciones a la NIIF 9)	Enero 1 -2026
Mejoras anuales a las normas de contabilidad NIIF: (modificaciones a la NIIF 10)	determinación de un "agente de facto" (modificaciones a la NIIF 10)	Enero 1 -2026
Revisión posterior a la implementación de NIIF 16	Revisión Post-implementación de la NIIF 16 Arrendamientos	Abril 1 -2025
Actividades sujetas a tarifas reguladas (NIIF 14)	Modelo de contabilización de activos y pasivos regulatorios. La nueva Norma reemplazará a la NIIF 14 Cuentas de Diferimiento Regulatorio	Abril 1 -2025
Estados financieros primarios (NIIF 18)	NIIF para mejorar la presentación de informes sobre el desempeño financiero. La NIIF 18 Presentación y revelación en estados financieros reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros	Enero 1 -2027
NIIF 19	Iniciativa de divulgación: Subsidiarias sin rendición de cuentas pública: Divulgaciones	Enero 1 -2027
Normas de revelaciones de sostenibilidad de las NIIF: Incertidumbres climáticas y de otro tipo (aplicable NIC 1, Marco conceptual, NIC 37, NIIF S1 y S2 NIC 36, NIC 38, NIIF7, NIIF 9)	Informar sobre los efectos de las incertidumbres climáticas y otras incertidumbres en sus estados financieros.	Febrero 1 -2025
	Reconocimiento de activos intangibles resultantes de gastos relacionados con el clima (NIC 38)	Marzo 1 -2025
	Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 Y NIIF 9)	Enero 1 -2026

El Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos, e inversiones menor a 90 días.

2.5 Activos y pasivos financieros

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso mantuvo únicamente activos financieros en las categorías de activos financieros a costo amortizado. El Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

El Fideicomiso basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes e inversiones, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

Pasivos financieros a costo amortizado

Representados por cuentas por pagar proveedores, los cuales se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como sigue:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

Inversiones

Las inversiones se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. Los intereses generados se reconocen los resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado

Cuentas por pagar proveedores

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financieros o grupo de activos financieros están deteriorados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios disponibles para la venta

Corresponde a oficinas, parqueos y locales que se encuentra disponible para la venta. Estos inventarios se registran al menor entre el costo y el valor neto de realización. El costo incluye los costos directos e indirectos incurridos en la etapa de construcción. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

Los costos directos e indirectos de construcción comprenden el costo del terreno, levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del Constructor, costos financieros de acuerdo con la NIC 23, entre otros.

2.7 Inventarios en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia técnica y Administrativa del proyecto, del Constructor, costos financieros netos de acuerdo con NIC 23, el componente financiero de los anticipos de clientes de acuerdo con NIIF 15, entre otros. Cabe mencionar, que el componente financiero por los promitentes compradores al momento de culminar la construcción para ser reclasificados a “Inventarios terminados”, son excluidos de los “inventarios terminados” y reclasificados de forma independiente para un adecuado control y devengados en función de las ventas de inmuebles.

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías y está medida inicialmente al costo de construcción. Luego de su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor.

La depreciación se calcula utilizando el método lineal durante la vida útil estimada, que se indica a continuación:

Edificio	20 años
----------	---------

2.9 Comisiones por venta de inmuebles

De acuerdo con NIIF 15, los costos directamente relacionados con contratos con clientes, como las comisiones por ventas, deben ser reconocidos con un activo y no a resultados, los cuales serán devengados en función de las ventas de inmuebles.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.10 Anticipos de clientes

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera. De acuerdo con NIIF 15, sobre los valores recibidos de promitentes compradores se determina un componente financiero que se capitaliza al “Inventario en construcción” contra el pasivo de “Anticipos de clientes”. El componente financiero registrado en el pasivo “Anticipos de clientes” son enviados a resultados en función de las ventas de inmuebles de forma proporcional.

2.11 Impuesto a la renta

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.12 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.13 Costos y Gastos

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través de la Administradora del Fideicomiso.

(a) Riesgos de mercado

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

El Fideicomiso presenta inversiones y saldos bancarios en Banco Pacifico, Banco Pichincha, Banco Internacional y Bolivariano, cuyas instituciones presentan calificaciones de riesgos triple AAA / AAA-, por lo cual, el riesgo de crédito es bajo con relación a posibles pérdidas de recuperación.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por los Promitentes Compradores y el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables.

Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo	420.578	706.472
Inversiones	557.844	-
Cuentas por cobrar Clientes	1.149.009	414.980
Total activos financieros	<u>978.422</u>	<u>706.472</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	363.192	28.970
Total pasivos financieros	<u>363.192</u>	<u>28.970</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el Fideicomiso no presenta elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo (a)	420.578	706.472
Inversiones a costo amortizado (b)	557.844	-
	<u>978.422</u>	<u>706.472</u>

(a) Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Bolivariano, Banco Pichincha, Banco Pacifico y Banco Internacional, de libre disponibilidad.

(b) Corresponde a inversión en Banco Internacional con vencimiento enero 2025.

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Constituyente (a)	3.994.661	1.262.193
Clientes (b)	1.149.009	414.980
Anticipos a proveedores	10.737	10.735
Otros	2.200	2.200
	<u>5.156.607</u>	<u>1.690.108</u>

(a) Mediante Actas de Juntas se aprobó anticipos de dividendos.

(b) Corresponde a facturas por ventas inherentes al giro del Fideicomiso, las mismas que no generan intereses.

8. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA, Y EN CONSTRUCCIÓN

Inventario disponible para la venta

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Oficinas	5.783.404	6.573.196
Parqueos	2.342.915	2.425.770
Locales	120.841	578.336
Bodegas	329.285	-
	<u>8.576.445</u>	<u>9.577.302</u>

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Movimiento:</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo al 1 de enero del	9.577.302	10.476.120
(+) Activaciones	20.141.281	-
(-) Transferencia a propiedades de inversión	(3.378.378)	-
(-) Costo de venta de unidades	<u>(17.763.760)</u>	<u>(898.818)</u>
Saldo al 31 de diciembre del	<u>8.576.445</u>	<u>9.577.302</u>

Inventario en construcción

<u>Composición por tipo de inversión</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Construcción e instalaciones	-	12.852.966
Terreno (a)	-	2.052.739
Impuesto al valor agregado	-	1.743.527
Honorarios	-	1.574.410
Costos financieros implícitos	-	767.075
Impuestos, municipales	-	475.813
Seguros	-	125.617
Gastos legales y notariales	-	22.939
Otros costos	-	162.188
	<u>-</u>	<u>19.777.274</u>

- (a) Corresponde al lote ubicado en la Manzana CC3 del Centro Comercial los Arcos, Parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón con un área de 6.577.56 metros cuadrados aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Arco Iris.

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Incluye principalmente US\$955.079 del crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta de clientes y anticipos de dividendos (Ver Nota 14).

10. PROPIEDADES DE INVERSION

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Locales	3.964.781	586.403
(-) Depreciación	<u>(495.061)</u>	<u>(90.404)</u>
	<u>3.469.720</u>	<u>495.999</u>

Ver en la Nota 8 sobre el incremento de los locales.

11. COMISIONES PAGADAS POR ANTICIPADO

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Corresponden a comisiones facturas por los vendedores por concepto de venta de bienes inmuebles por US\$505.557 (2023: US\$1.479.056) las cuales serán reconocidas en el estado de resultado, una vez, se proceda a reconocer el ingreso del bien inmueble.

12. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Promitentes compradores (a)	13.086.577	30.941.670
Fondo de garantía	59.080	479.356
Proveedores	363.192	28.970
	<u>13.508.849</u>	<u>31.449.996</u>
No corriente, Promitentes compradores	(13.086.577)	(30.941.670)
No corriente, Fondo de Garantía	(59.080)	(479.356)
	<u>(13.145.657)</u>	<u>(31.421.026)</u>
	<u>363.192</u>	<u>28.970</u>

(a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos de promesa de compraventa firmados por los clientes, e incluye el efecto del costo del dinero en el tiempo, el cual es registrado contra los costos de construcción.

13. IMPUESTOS POR PAGAR

Incluye principalmente US\$1.587.548 por el impuesto a la renta del periodo (Ver Nota 14).

14. SITUACIÓN FISCAL DE IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2020 al 2023 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	6.126.602	967.455
Más: Gastos no deducibles	<u>223.588</u>	<u>10.458</u>
Base imponible	6.350.190	977.913
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>1.587.548</u>	<u>244.478</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

La forma de pago es como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto a la renta causado	1.587.548	244.478
Menos:		
Credito tributario de impuesto a la renta	(82.163)	-
Retenciones en la fuente por anticipo de dividendos	(863.862)	(315.548)
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta de clientes	(9.055)	(11.093)
Saldo a pagar (favor) del Fideicomiso	<u>632.469</u>	<u>(82.163)</u>

(c) Reformas tributarias emitidas en el 2024 -

Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitida según R.O. No. 699, Quinto Suplemento, de 09-12-2024

1. Crédito tributario para empleadores

Los empleadores que no hayan desvinculado a sus trabajadores durante los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2024, y que los mantengan en las mismas o mejores condiciones laborales, podrán tomar un porcentaje del valor del aporte patronal a la seguridad social pagado en dicho trimestre, como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta de 2024. El porcentaje se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Tipo de institución	Porcentaje
Grandes empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	5%
Bancos medianos con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	10%
Bancos medianos con ingresos brutos inferiores entre octubre 2024 y octubre 2024	
Grandes empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	15%
Bancos pequeños con ingresos brutos superiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	20%
Bancos pequeños con ingresos brutos inferiores entre octubre de 2024 y octubre de 2024	
Medianas empresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	25%
Todas las demás instituciones del sistema financiero y del sector financiero popular y solidario	
Medianas empresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	30%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos superiores en 2024 a 2022	35%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos similares en 2024 a 2022	40%
Pequeñas y microempresas con ingresos brutos inferiores en 2024 a 2022	45%

Los bancos catalogados como grandes no podrán acogerse a este beneficio. El valor del crédito no podrá superar el valor del impuesto causado del ejercicio fiscal 2024.

2. Plan excepcional de pagos

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

El Servicio de Rentas Internas podrá aceptar planes de pago de hasta 12 respecto de impuestos retenidos o percibidos que se encuentren en mora al 31 de octubre de 2024. La solicitud deberá presentarse hasta el 7 de febrero de 2025.

3. Extinción de obligaciones

El Director del Servicio de Rentas Internas, y facultativamente las administraciones tributarias seccionales, declararán extintas las obligaciones tributarias firmes cuyo valor, incluyendo tributo, intereses y multas, no supere US\$460 por contribuyente. Esto aplicará si la obligación se encuentra en mora al menos un año y la administración tributaria haya iniciado un proceso de cobro.

4. Condonación de Impuesto a la Renta

Se condona el pago del impuesto a la renta de los ejercicios 2022 y 2023 para los contribuyentes sujetos al Régimen RIMPE-Negocio Popular.

5. Ingresos por la venta ocasional de inmuebles

Se considerará como ingreso exento de impuesto a la renta el proveniente de la enajenación ocasional de inmuebles por personas naturales o jurídicas, siempre que no se exceda de 2 enajenaciones de inmuebles por año.

6. Seguridad social

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) no iniciará procedimientos coactivos hasta el 28 de febrero del 2025. Aquellos procesos en marcha también se suspenderán por el mismo plazo.

Las obligaciones por concepto de aportes correspondientes a noviembre y diciembre del 2024 no generarán responsabilidad patronal siempre que sean canceladas durante los 90 días siguientes de constituirse en mora y que sea solicitado por el empleador.

Decreto Ejecutivo No. 411 de 4 de octubre de 2024

Se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno incluyendo a la importación y venta local de generadores eléctricos en todas sus formas y gamas, sus partes y piezas, dentro de los bienes gravados con tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Ley Orgánica para el Fortalecimiento de las Actividades Turísticas y Fomento del Empleo, emitida según R.O. No. 525, Suplemento, de 25-03-2024

Dicha Ley busca una reactivación del sector turístico a través de la aplicación de medidas tributarias y económicas, para enfrentar la grave crisis que afronta el sector, dentro de la reforma entra las más importantes son los beneficios tributarios y reducir la tarifa general del IVA al 8% para la prestación de los servicios o actividades turísticas durante los feriados nacionales o locales, y los días sábado y domingo que los precedan o sigan, sin superar en cada año 12 días en total

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Ley Orgánica para enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica, emitida según R.O. No. 516, Suplemento de 12-03-2024

- Impuesto al Valor Agregado (IVA): Se fija en un 13% (no mayor al 15%). Así mismo, se estable una reducción del 5% del IVA para las transferencias locales de materiales de construcción.
- Impuesto a la Salida de Divisas: Incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) de 3,5% a 5%.
- Contribución Temporal de Seguridad (CTS): El objeto de este impuesto es establecer una contribución temporal para los ejercicios fiscales 2024 y 2025 con el fin de proveer recursos al Estado para enfrentar el Conflicto Armado Interno u otra medida sustitutiva con el mismo objeto y efecto.

El impuesto se estableció en un 3.25% sobre las Utilidades gravadas declaradas en el formulario de impuesto a la renta del periodo 2022; los cuales serán declaradas y pagaderas por una única vez antes del 31 de marzo de 2024 y 2025, según lo establecido por el Servicio de Rentas Internas.

Adicional, durante el año 2024 se han emitido otras leyes de índole social laboral, ambiental y de lavado de activos, como son:

- Ley Orgánica para impulsar la iniciativa privada en la generación de energías, emitida mediante R.O. No. 673, Octavo Suplemento, de 28-10-2024.
- Ley Orgánica de Prevención, Detección y Combate del Delito de Lavado de Activos y de la Financiación de otros Delitos, emitida mediante R.O. No. 610, 4° Suplemento, de 29-07-2024.
- Ley Orgánica Reformativa para la Erradicación de la Violencia y el Acoso en todas las modalidades de Trabajo, emitida mediante R.O. No. 559, Suplemento, de 16-05-2024.

Ley Orgánica de Competitividad Energética, emitida según R.O. No. 475, segundo Suplemento del 11-01-2024

- Los contribuyentes que paguen total o parcialmente las obligaciones tributarias derivadas de los tributos cuya administración y recaudación le correspondan al Servicio de Rentas Internas, y que hayan sido generadas hasta el 31 de diciembre del 2023, gozarán de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos respecto del capital pagado. Para el efecto, el pago deberá realizarse hasta el 31 de julio de 2024.
- Entre otras reformas.

Resolución No. NAC-DGERCGC24-00000022 del 06-06-2024

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- La presente resolución tiene por objeto emitir las normas para la aplicación y regulación de la cuantía de las sanciones pecuniarias por la comisión de las contravenciones previstas en artículo innumerado agregado luego del artículo 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tanto por la no entrega de comprobantes de entrega o la no transmisión en los plazos previstos, cuyas multas ascienden hasta 30 remuneraciones básicas unificadas.

La Administración del Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

(d) Reformas tributarias emitidas en el 2023 vigentes para el periodo 2024 -

Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo, emitida el 20 de diciembre de 2023 mediante Suplemento del Registro Oficial N°461

Impuesto a la renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US\$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mes (afiliado IESS) de US\$2.510.
- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%.
- Exonerar por 10 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI.

Exonerar por 7 años del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US\$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural.

- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción.
- Deducción adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia.
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades públicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos.
- Deducción adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura.
- Deducción adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US\$35.000.
- Las personas naturales que tengas más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”.
- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros específicas).
- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien.
- Se elimino los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia.
- Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado.
- Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE.
- Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción.
- Tratamiento a “CFC - Compañía Foránea Controlada”, la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un Beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%.
- Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US\$1.000 a US\$500 por transacción.
- Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares.
- Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta.
- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos.
- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o de la desde a notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.
- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito.
- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito.
- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- En el COPCI se define concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.
- En el COPCI se establece la base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.
- En el COPCI se modifica al capítulo de Zona Francas.
- Se crea el Régimen Asociación Publico-Privadas para atraer inversiones.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).
- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.
- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos
- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la “Ley para el Fomento Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal”.

La Administración del Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Honorarios (a)	1.527.794	450.756
Depreciación de propiedades de inversión	404.657	29.320
Impuesto al valor agregado	154.841	10.606
Impuestos y contribuciones	59.065	5.320
Suministros y materiales	13.210	14.782
Publicidad	5.839	8.093
Otros gastos	17.522	3.743
	<u>2.182.928</u>	<u>522.620</u>

- (a) Incluye principalmente honorarios por comercialización del proyecto inmobiliario por US\$1.254.161 (2023: US\$49.221).

16. OTROS INGRESOS

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Concesión de inmuebles	735.113	744.853
Alicuotas	215.680	186.737
Rendimientos financieros	7.844	-
Indemnizaciones	-	35.070
Otros	31.426	438.355
	<u>990.063</u>	<u>1.405.015</u>

17. CONTRATOS

Contrato de Construcción

Con fecha 23 de diciembre del 2021, se suscribió un contrato con la Compañía Marriott S.A. para la provisión de materiales eléctricos destinados al proyecto denominado “Edificio Los Arcos Plaza 2B”, el precio total de la mercadería es de US\$506.252, sin incluir el impuesto al valor agregado (IVA).

Contrato de Construcción

Con fecha 21 de abril del 2021, se suscribió un contrato con la Compañía Inmomariuxi C.A. por la construcción del proyecto denominado “Edificio Los Arcos Plaza 2B”, el plazo de ejecución de la obra a 24 meses. El presupuesto de la obra se ha establecido con un valor estimado de US\$5.277.715 más IVA. La Contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios 7.5% del costo de construcción. Con el objeto de formar una garantía adicional de buena ejecución de obras, el Fideicomiso retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer a la Contratista.

Contrato de Construcción

Con fecha 30 de enero del 2018, se suscribió un contrato con la Compañía Inmomariuxi C.A. por la construcción del proyecto denominado “Edificio Los Arcos Plaza 2A”, por decisión de la Gerencia del Proyecto, se ha convenido en modificar el contrato principal, puesto que se amplió la obra por el lado Oeste hasta el eje 7 y el lado Este hasta el eje 4, por lo que se ha incrementado el costo de estos trabajos al presupuesto del contrato principal, y el plazo de ejecución de la obra a 20 meses. El presupuesto actualizado del edificio se ha establecido como costo directo el valor estimado de US\$5.476.885 más IVA. La Contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios 7.5% del costo de construcción. Con el objeto de formar una garantía adicional de buena ejecución de obras, el Fideicomiso retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer a la Contratista.

Contrato de Fiscalización

Con fecha 1 de septiembre del 2014 se suscribió un contrato con la Compañía Ferarq S.A. Feraud Morán Arquitectos Asociados, el cual se encargará de la vigilancia y control del desarrollo técnico, constructivo y presupuestario de la obra propiamente dicha, quien percibirá los honorarios que han sido fijados en US\$569.568, el cual incluye el impuesto al

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

valor agregado (IVA). Consecuentemente cuando se facture debe desglosarse del precio. Es miembro de la Junta del Fideicomiso con derecho a voz, pero sin voto.

Contrato de Gerencia Administrativa y Ventas del Proyecto

Con fecha 1 de septiembre del 2014, se suscribió el contrato correspondiente a servicios de Gerencia administrativa de proyecto con la compañía Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, el cual percibirá honorarios correspondientes al tres punto cinco por ciento (3.5%), deberá calcularse sobre los costos de excavación, demolición, desalojo y construcción del edificio y las áreas comunales. Estos valores serán pagados a partir del inicio de la construcción del proyecto, y se irán devengando en la proporción que se vayan realizando los trabajos.

Por la Gerencia de ventas del proyecto, se le reconocerá un honorario, del cinco por ciento (5%) sobre el valor de las ventas, en el cual se encuentra incluido, las comisiones que dicha compañía pague a su equipo de vendedores y todos los costos correspondientes a sus gastos administrativos. Tal honorario y/o comisión serán pagadas por el Fideicomiso conforme al pago de los clientes, y/o conforme a los pagos que los clientes vayan realizando, según los desembolsos que efectivamente hayan sido pagados, por el cliente en forma directa y/o por intermedio de instituciones financieras. Las comisiones de ventas se empezarán a pagar cuando se firma el contrato de promesa de compra venta. Se excluye la mera reserva.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2023 han sido reclasificados para propósitos de presentación de este informe.

19. NIIF S1 y S2 - SOSTENIBILIDAD Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMATICO

Estamos comprometidos con la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, y conscientes del impacto ambiental de nuestras operaciones, hemos implementado diversas iniciativas y fomentar prácticas responsables en nuestra industria.

Implementaciones para mejorar el medio ambiente

- Gestión eficiente de residuos: Aplicamos programas de reciclaje y reutilización de materiales en nuestras instalaciones, promoviendo una economía circular y reduciendo la generación de desechos.
- Uso responsable del agua: Implementamos tecnologías para el ahorro de agua en nuestras operaciones, así como sistemas de recolección y reutilización para minimizar el desperdicio.
- Concientización y educación ambiental: Fomentamos una cultura de sostenibilidad entre nuestros colaboradores, clientes y proveedores, promoviendo prácticas más responsables con el medio ambiente.

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Riesgos y oportunidades ante el cambio climático

El cambio climático representa un desafío global, y hemos identificado tanto riesgos como oportunidades en este contexto:

Riesgos:

- Impacto en la demanda del mercado: Los consumidores y clientes pueden preferir alternativas más sostenibles, exigiendo una adaptación en nuestros servicios.

Oportunidades:

- Innovación y diferenciación: La inversión en tecnologías limpias y productos sostenibles nos permite destacarnos en el mercado y generar valor agregado.
- Acceso a nuevos mercados y certificaciones: La adopción de estándares ecológicos y la reducción de nuestra huella ambiental pueden abrir puertas a clientes y mercados con altas exigencias ambientales.

Estamos comprometidos con seguir desarrollando estrategias sostenibles que nos permitan adaptarnos a los desafíos del cambio climático y contribuir activamente a la protección del medio.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Reglamento a la Ley Orgánica para el Alivio Financiero y el Fortalecimiento Económico de las Generaciones en el Ecuador, emitido mediante Decreto Ejecutivo No. 551 del 3 de marzo del 2025

- Agencia Nacional de Tránsito (ANT) condonará el 100% de intereses y multas de obligaciones pendientes hasta el 30 de junio de 2025, y a partir del 1 de julio de 2025, los contribuyentes deberán regularizar el pago de multas y recargos pendientes, conforme a la normativa vigente.
- Los intereses de créditos agroproductivos en mora, que estén en procesos de reestructuración o refinanciamiento, serán condonados conforme a la coordinación entre BanEcuador y el Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- Las entidades financieras públicas, privadas, populares y solidarias coordinarán con el Ministerio de Producción para evaluar condiciones y facilitar la reprogramación de obligaciones financieras de MIPYMES, emprendimientos y unidades artesanales afectadas por la crisis energética.
- Las MIPYMES, emprendimientos y unidades productivas artesanales deberán estar debidamente inscritas en registros oficiales como el Registro Único de MIPYMES (RUM), el Registro Único Artesanal (RUA) o el Registro Nacional de Emprendimiento (RNE) para acceder a los beneficios.

(Continúa)

FIDEICOMISO MERCANTIL METROPLUS
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Adicionalmente, podrán acceder a:

- Programas de apoyo para acceso a mercados nacionales e internacionales destinados a la promoción de sus productos.
 - Asistencia técnica especializada para fortalecer su gestión empresarial.
 - Capacitación y formación en habilidades técnicas y blandas para el desarrollo empresarial.
- Se establece un crédito tributario para empresas que no desvinculen trabajadores entre octubre y diciembre de 2024, siempre que mantengan las mismas condiciones laborales y salariales. Además, para identificar el porcentaje de crédito tributario aplicable, se entenderá que los ingresos de un contribuyente son similares entre un periodo y otro, si son hasta un 10% mayor o menor con relación al año de referencia; fuera de este rango, los ingresos se reputarán mayores o menores según corresponda.
- Dentro de los primeros 10 días, las entidades financieras y públicas deberán adecuar su normativa interna para aplicar las disposiciones de la ley; la SENESCYT deberá emitir lineamientos específicos para gestionar las solicitudes de remisión y convenios de pago; y, en un plazo máximo de 30 días, las entidades responsables deberán difundir los beneficios del reglamento a la ciudadanía.
- Se modifica el artículo 18 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, ampliando el alcance de la exoneración del impuesto a la renta por enajenaciones ocasionales de inmuebles, siempre que se realice en un solo acto y no forme parte del giro ordinario de negocio del contribuyente.

Aranceles impuestos por Estados Unidos de América

- La Administración actual de Estados Unidos, ha anunciado una oleada de nuevos aranceles, para productos europeos, de México y Canadá (del 25%) y después a las importaciones chinas, que pasan de estar gravadas con un 10% a estarlo con el 20%, los cuales, pueden generar efectos indirectos a la economía del Ecuador, siendo estos inciertos y no cuantificables hasta la fecha de la emisión de los estados financieros.

A excepto de lo antes mencionado, entre diciembre 31 del 2024 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal
Fideicomiso Mercantil Metroplus

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General
Fideicomiso Mercantil Metroplus