

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2024 Y 2023**

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**

**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 Emuhold Mocoli
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**

Guayaquil, 30 de abril del 2025

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**, 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 EMUHOLD MOCOLI** 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 7 del **FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**, 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 EMUHOLD MOCOLI**  
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 EMUHOLD MOCOLI**, 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 EMUHOLD MOCOLI**, 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 EMUHOLD MOCOLI**.

### **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.
- 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

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**  
Guayaquil, 30 de abril del 2025

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 EMUHOLD MOCOLI** 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 EMUHOLD MOCOLI** 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 EMUHOLD MOCOLÍ**  
**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>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	629	4.671
Cuentas por cobrar		1.703	1.703
Inventario disponible para la venta	7	303.853	303.853
<b>Total activos</b>		<b>306.185</b>	<b>310.227</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	8	54.151	63.955
Impuestos por pagar		-	29.990
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>54.151</b>	<b>93.945</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar	8	18.684	18.556
<b>Total pasivos</b>		<b>72.835</b>	<b>112.501</b>
Patrimonio		233.350	197.726
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>306.185</b>	<b>310.227</b>

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ**  
**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		-	1.698.240
Costo de venta	7	-	(1.491.968)
<b>Margen bruto</b>		-	<b>206.272</b>
Gastos administrativos	10	(4.376)	(84.144)
<b>Utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(4.376)</b>	<b>122.128</b>
Impuesto a las ganancias	9	-	(36.484)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(4.376)</b>	<b>85.644</b>

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

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

---

<b>Movimientos</b>	<b>Aportes</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 1 de enero del 2023</b>	<b>1.201.739</b>	<b>(19.657)</b>	<b>1.182.082</b>
Aporte en efectivo	30.000	-	30.000
Restitución	(1.100.000)	-	(1.100.000)
Resultado integral del año	-	85.644	85.644
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2023</b>	<b>131.739</b>	<b>65.987</b>	<b>197.726</b>
Aporte en efectivo	40.000	-	40.000
Resultado integral del año	-	(4.376)	(4.376)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2024</b>	<b>171.739</b>	<b>61.611</b>	<b>233.350</b>

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**  
**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>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(4.376)	85.644
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto en actividades de operación</b>			
Impuesto corriente	9	-	29.990
Impuesto diferido	9	-	6.494
<b>Cambios netos en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar		-	(1)
Inventarios disponible para la venta		-	(303.853)
Inventarios en construcción		-	1.694.078
Comisiones pagadas por anticipado		-	38.014
Cuentas por pagar		(9.676)	(303.906)
Impuestos por pagar		(29.990)	(973)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>(44.042)</b>	<b>1.245.487</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento</b>			
Aporte de Constituyente		40.000	30.000
Restitución de Constituyente		-	(1.100.000)
Obligaciones financieras		-	(200.000)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento</b>		<b>40.000</b>	<b>(1.270.000)</b>
Disminución neto en efectivo		(4.042)	(24.513)
Efectivo, al comienzo del año		4.671	29.184
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>629</b>	<b>4.671</b>

\_\_\_\_\_  
**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

\_\_\_\_\_  
**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí**

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**  
**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**

Fue constituido el 21 de enero del 2019, el cual se procedió a inscribir en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guayaquil el 21 de enero del 2019.

Sus constituyentes son la Sra. Olga Isabel Quintana Noboa, los hermanos Christopher Wuth Quintana y Erich Alfonso Wuth Quintana, el Sr. Omar Antonio Quintana Baquerizo en calidad de curador del menor de edad Thomas Anthony Wut Quintana, Emuhold S.A. y su Administrador Fiduciario es Zion S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Mediante escritura de cesión de derechos fiduciarios de fecha 21 de enero del 2019, los Constituyentes Sra. Olga Isabel Quintana Noboa, los hermanos Christopher Wuth Quintana y Erich Alfonso Wuth Quintana, el Sr. Omar Antonio Quintana Baquerizo en calidad de curador del menor de edad Thomas Anthony Wut Quintana, ceden sus derechos a Emuhold S.A..

El Fideicomiso tiene por objeto recibir los bienes con la finalidad de que ostente la propiedad de estos y administre por intermedio de la Fiduciaria según las instrucciones de contrato. El Fideicomiso será el titular de dominio de los bienes aportados y no realizará actividades empresariales ni operará negocios en marcha.

**1.2 Reformas**

Mediante la escritura pública de reforma integral del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí, celebrada el 14 de febrero de 2020, se sustituyó a la compañía Arafisa S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos como fiduciaria del Fideicomiso Mercantil Emuhold Mocolí, designando en su reemplazo como nueva Fiduciaria a la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Dicho acto quedó inscrito en el Registro de Propiedad del cantón Samborondón el 23 de enero de 2020.

**1.3 Punto de inicio**

Mediante acta firmada el 26 de octubre de 2021 en Junta de Fideicomiso, se da aprobado el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario "River Village".

**1.4 Avance de obra y entrega del proyecto**

De acuerdo con el informe de fiscalización la obra culminó el 30 de noviembre de 2023.

**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.

(Continúa)

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

---

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.

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 período 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 alcanzó 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**

(Continúa)

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

---

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:

- Los recursos y el dinero que transfiera el Constituyente para el desarrollo de su objeto, entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiera realizar el Fideicomiso Mercantil.
- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el Constituyente, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimientos legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso, para lo cual se deberá cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de las sociedades, Casas de Valores, Bolsas de Valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por la Comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberá ser de A.
- Suscribir con las personas que sean designadas por el Comité del Fideicomiso; los contratos de Comercialización, Construcción, Fiscalización, Gerencia de Proyecto, Planificación Arquitectónica, Promoción Inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto; conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el Comité del Fideicomiso.
- Celebrar con los Promitentes Compradores y/o Compradores designados por el Comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el Comité del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventas sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. Se establece expresamente que en los contratos de Promesa de Compraventas y/o Compraventa, se deberá:
  - i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento;
  - ii) Incluir una cláusula en la que los Promitentes Compradores y/o Compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación; y,
  - iii) Señalar expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos no será registrada o aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del Comercialización y la Fiduciaria del Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de los Promitente Compradores, de las obligaciones que asumieron en la Promesa de Compraventa; dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas Promesa de Compraventa, con las personas que designe el Comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado la Comité del Fideicomiso.

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

---

- Recibir de los Promitentes Compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las Promesa de Compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente Promitentes Compradores en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de la etapa a la que correspondan, incluyendo los intereses que se hayan generado por la inversión de tal dinero; de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio del proyecto Inmobiliario o de la etapa correspondiente; los recursos entregados por los Promitentes Compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto o la etapa correspondiente y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo previsto en el numeral 8.3 de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada aplicando los procedimientos legales que sean necesarios; conforme a las instrucciones que deberá impartir el Comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:
  - i) El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.
  - ii) El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto o de sus etapas; en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por la Comité del Fideicomiso.
  - iii) El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.
  - iv) El pago de los honorarios de la Fiduciaria.
  - v) Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del Proyecto, o de sus respectivas etapas; de conformidad al presupuesto que haya sido aprobado por el Comité del Fideicomiso. Para aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que:

Se podrá realizar los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del Fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas o fases, si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por el Constituyente y/o los recursos provenientes de los créditos.

Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquier de sus etapas; si el Comité del Fideicomiso así lo autoriza; únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula Novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados, por el Constituyente. Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden,

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

---

no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario o de la etapa respectiva, cuando se haya certificado el punto de equilibrio.

Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, en caso de haberse declarado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquier de sus etapas o fases; para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitentes Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso de que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto o de sus etapas, el Constituyente deberá realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción del proyecto o de las etapas respectivas; dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de los egresos referidas en el numeral. Ocho. Nueve. Seis (8.9.6) de esta cláusula, se deberá contar con el previo visto bueno del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme corresponda; quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del Comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del Gerente del Proyecto y/o del Fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al Constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración del Comité del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente.
- Verificar a través de informes presentados por el Gerente del Proyecto y/o el Fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por el Comité del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos al Comité del Fideicomiso para que ésta tome las medidas correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas, dentro de los plazos señalados en la cláusula Novena del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique que No se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de alguna de sus etapas, si aún no se han iniciado las obras de construcción con recursos del Constituyente; la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del Comité del Fideicomiso podrá:

(Continúa)

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

---

- Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a la respectiva etapa que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio.
- Restituir a los Promitente Compradores el dinero o bienes equivalentes, transferido por éstos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los Promitentes Compradores de la etapa que no haya cumplido con las condiciones del Punto de Equilibrio.
- Restituir el inmueble al Constituyente Propietario o del (de los) cesionario (s) de sus derechos como beneficiario. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta restitución serán de cuenta de dicho Constituyente Propietario, que también tendrá que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del Proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alcuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.
- En caso de que el Comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que SI se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto o de cualquiera de sus etapas, siempre y cuando aquello haya sido verificado por la Fiduciaria; se deberán realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por el Constituyente, sino también los que hayan sido entregados por los Promitente Compradores y/o Compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.
- Previo informe del Fiscalizador y aprobación del Comité del Fideicomiso; el Fideicomiso procederá a suscribir con el Constructor, el Fiscalizador Y el Gerente de proyecto, el(las) acta(s) de entrega recepción provisional y el(las) acta(s) de entrega definitiva de las etapas correspondientes y/o del Proyecto; cuando se haya concluido construcción.
- Celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las Promesas de Compraventa, las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar; siempre y cuando se haya obtenido la respectiva declaratoria de propiedad horizontal del proyecto, o la singularización o partición del bien inmueble, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente; y, a través del Constructor y con presencia del Fiscalizador y del Gerente de Proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los Promitentes Compradores hayan cumplido y/o hayan afianzado debidamente el pago del precio pactado en los contratos de Promesa de Compraventa y/o Compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el(los) Constructores (ES) asumirá (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes

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

---

compradores, compradores o terceros relacionados con el Fideicomiso; por vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el Artículo mil novecientos treinta y siete (1937), numeral tres (3) del Código Civil.

- Transferir a título de fideicomiso mercantil, a favor del Constituyente y/o Beneficiario, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, bienes o recursos del Fideicomiso que correspondan a los aportes realizados a dicho patrimonio autónomo; así como los beneficios derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto; siempre y cuando: i) Se haya obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del Proyecto; y ii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los Promitentes Compradores y/o Compradores y con el Acreedor; y, iii) Se haya cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas por el Constituyente Beneficiario, a prorrata de los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados, sino también implicar que deban asumir o pagar los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para la devolución de aportes o la entrega de beneficios, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la transferencia de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores, para lo cual se tomará como valor aquel en que se encuentren registrados dichos bienes en la contabilidad del Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya transferencia corresponda al Constituyente y/o Beneficiario; la misma también se podrá realizar, en derechos y acciones, a prorrata de su participación en el Fideicomiso; cumpliendo en todos los casos, con las instrucciones que sean impartidas por parte de la Comité del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo del Constituyente y/o Beneficiario, a favor de los cuales se realicen las mismas.
- Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el Comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encargue de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble o de los bienes individualizados construidos dentro del proyecto.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

(Continúa)

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

---

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a 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 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:

<b>Norma</b>	<b>Tema</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
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 períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

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

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 físicos 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 11 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.

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 <b>variación en contratos "garantizados al mercado"</b> (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 <b>riesgo de una empresa.</b>	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:	Informar sobre los efectos de las incertidumbres climáticas y otras incertidumbres en sus estados financieros.	Febrero 1 -2025

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

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
Incertidumbres climáticas y de otro tipo (aplicable NIC 1, Marco conceptual, NIC 37, NIIF S1 y S2 NIC 36, NIC 38, NIIF7, NIIF 9)	Reconocimiento de activos intangibles resultantes de gastos relacionados con el clima (NIC 38) Acuerdos de compra de energía (NIIF 7 Y NIIF 9)	Marzo 1 -2025 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

El efectivo comprende los depósitos a la vista en bancos.

### 2.5 Activos y pasivos financieros

#### 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 no mantuvo activos financieros y mantuvo pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **Pasivos financieros a costo amortizado**

Representados por cuentas por pagar proveedores y obligaciones financieras, 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

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

---

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

**Medición posterior**

**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.

Obligaciones financieras:

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en resultados bajo el rubro “Gastos financieros”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Obligaciones Financieras”.

**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

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

---

reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### **2.5.4 Baja de pasivos financieros**

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 villas 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 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.

#### **2.9 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**  
**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 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.

## **2.11 Patrimonio del Fideicomiso**

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

## **2.12 Costos y Gastos**

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

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

---

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 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.

#### **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.

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

**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	<u>629</u>	<u>4.671</u>
<u>Pasivo financiero al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	<u>54.027</u>	<u>63.955</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).

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**

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo	<u>629</u>	<u>4.671</u>

Corresponde a saldos mantenidos en el Banco Bolivariano, de libre disponibilidad.

**7. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA**

Corresponde a la villa # 4 de la urbanización Townhouse por un valor de US\$ 303.853.

<u>Movimiento del inventario para la venta</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Saldo a enero 1 del	303.853	-
Unidades inmobiliarias activadas para vender	-	1.795.821
(-) Costo de venta por unidades vendidas	-	(1.491.968)
Saldo a diciembre 31 del	<u>303.853</u>	<u>303.853</u>

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

El fideicomiso ha reclasificado el 30 de noviembre del 2023 obras de construcción a obras terminadas de acuerdo con el informe de fiscalización.

<u>Composición por tipo de inversión</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Terreno	685.739	685.739
Operativos	828.024	828.024
Impuesto al valor agregado	161.719	161.719
Honorarios	69.613	69.613
Impuestos, municipales	24.840	24.840
Costos financieros implícitos (a)	15.868	15.868
Gastos legales y notariales	10.018	10.018
(-) Activación	(1.795.821)	(1.795.821)
	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Movimiento del inventario en construcción</u>		
Saldo a enero 1 del	-	1.694.078
Compras para la construcción del proyecto	-	101.743
(-) Activación	-	(1.795.821)
Saldo a diciembre 31 del	<u>-</u>	<u>-</u>

**8. CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Proveedores	54.027	63.955
Fondo de garantía	17.290	17.289
Promitentes compradores	1.394	1.267
Otros	124	-
	<u>72.835</u>	<u>82.511</u>
No corriente: Fondo de Garantía y Promitentes Compradores	(18.684)	(18.556)
	<u>54.151</u>	<u>63.955</u>

**9. SITUACIÓN FISCAL, E 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

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLI**  
**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>
Impuesto corriente	-	29.990
Impuesto diferido	-	6.494
	<u>-</u>	<u>36.484</u>

Corresponde a la determinación del impuesto causado, como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	(4.376)	122.128
Menos: Pérdidas Tributarias	-	(29.517)
Más: Gastos no deducibles	291	27.350
	<u>(4.085)</u>	<u>119.961</u>
Base imponible de impuesto a la renta	(4.085)	119.961
Tasa de impuesto a la renta	-	25%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>29.990</u>

Corresponde al impuesto diferido por perdidas tributarias, como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Pérdida tributaria años anteriores	-	29.517
(-) Compensación pérdida tributaria	-	(29.517)
Total pérdidas tributarias	<u>-</u>	<u>-</u>
Tasa impositiva	-	22%
Total activo por impuesto diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo del año anterior	-	6.494
Gasto impuesto diferido	<u>-</u>	<u>6.494</u>

## 10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Honorarios y servicios prestados	2.707	7.009
Impuestos y contribuciones	1.432	8.245
Promoción y publicidad	200	150
Comercialización	-	51.074
Indemnización	-	17.461
Otros gastos	37	205
	<u>4.376</u>	<u>84.144</u>

## 11. 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.

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

---

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.

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.

## 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre 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**  
**Emuhold Mocoli**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil**  
**Emuhold Mocoli**