

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020**

<u>CONTENIDO:</u>	<u>PÁGINA:</u>
Informe de los Auditores Independientes.	1
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes.	4
Estado de Situación Financiera.	5
Estado de Resultados Integrales.	7
Estado de Cambios en el Patrimonio.	8
Estado de Flujos de Efectivo.	9
Resumen de las Principales Políticas Contables.	11
Notas a los Estados Financieros.	36

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del
Fideicomiso Terrazas del Mar (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y
Fideicomisos Mercantiles)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Terrazas del Mar (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Terrazas del Mar (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) al 31 de diciembre de 2020, así como el resultado de sus operaciones y el flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión de auditoría

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se menciona en la Nota 4.1, informamos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su controladora (constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Principales asuntos de auditoría

Los principales asuntos de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y al formular nuestra opinión al respecto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

1. Cumplimiento de contrato

Principal asunto de auditoría

Cumplimiento de las instrucciones del contrato de Fideicomiso y de las disposiciones de la Junta de Fideicomiso, ya que el cumplimiento de estas instrucciones, determinan las actividades a ser realizadas, los respectivos registros contables y la continuidad como negocio en marcha.

Respuesta de auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría comprendieron: 1. Lectura y entendimiento del objeto, instrucciones fiduciarias y rendición de cuentas, para lo cual verificamos una muestra de las transacciones contables registradas y su documentación de soporte.

Otros asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Terrazas del Mar (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 29 de mayo de 2020, expresó una opinión sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración del Fideicomiso son responsables de supervisar el proceso de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando



este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales establecidos en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso Terrazas del Mar (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Junio 30, 2021
RNAE No. 193
Guayaquil, Ecuador

Luis Castillo - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	8	1,005	47
Cuentas por cobrar	9	39,441	39,441
Anticipos a proveedores	10	6,715	-
Total activos corrientes		47,161	39,488
Activos no corrientes:			
Inventario disponible para la venta	11	11,862	11,862
Inventario en construcción	12	159,938	159,938
Activo por impuesto diferido	16	2,460	2,064
Total activos no corrientes		174,260	173,864
Total activos		221,421	213,352

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.06.30
18:34:51 -05'00'

Ec. María Eugenia Olmedo
Apoderado especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente
por WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.06.30
21:09:45 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

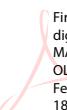
MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.06.30
17:43:08 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Pasivos			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar	13	191,764	190,289
Impuestos por pagar	2	2	12
Pasivos de contratos	15	52,309	54,965
Total pasivos corrientes		244,075	245,266
Patrimonio:			
Aportes de constituyentes	17	13,000	2,000
Resultados acumulados		(35,654)	(33,914)
Total patrimonio neto		(22,654)	(31,914)
Total pasivos y patrimonio neto		221,421	213,352

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO
 Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.06.30
18:35:20 -05'00'

Ec. María Eugenia Olmedo
Apoderado especial

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
 Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.06.30
17:43:19 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ
 Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.06.30
21:10:04 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Ventas	18	-	38,000
Costo de ventas		-	(25,984)
Utilidad bruta		-	12,016
Otros ingresos		-	4,435
Gastos:			
Gastos de administración y ventas		(1,779)	(25,781)
Gastos financieros		(23)	(50)
Otros gastos		(334)	(1,536)
		(2,136)	(27,367)
Pérdida antes de impuesto a la renta		(2,136)	(10,916)
Gasto por impuesto a la renta	14	396	(7,883)
Resultado integral total del año		(1,740)	(18,799)

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.06.30
18:35:46 -05'00'

Ec. María Eugenia Olmedo
Apoderado especial

MARIA DE
LOS
ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.06.30
17:43:30 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ
Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.06.30
21:10:18 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total patrimonio neto
Saldos al 1 de enero de 2019		2,000	(15,115)	(13,115)
Resultado integral total del año		-	(18,799)	(18,799)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		2,000	(33,914)	(31,914)
Aportes recibidos	17	11,000	-	11,000
Resultado integral total del año		-	(1,740)	(1,740)
Saldos al 31 de diciembre de 2020		13,000	(35,654)	(22,654)

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.06.30
18:36:14 -05'00'

Ec. María Eugenia Olmedo
Apoderado especial

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.06.30
21:10:34 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.06.30
17:43:41 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

[Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.](#)

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores	(10,019)	(19,403)
Otros	(23)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
	(10,042)	(19,403)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aporte de constituyentes	17	11,000
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		
	11,000	-
Aumento (disminución) neta de efectivo	958	(19,403)
Efectivo al inicio del año	47	19,450
Efectivo al final del año	8	1,005
	47	47

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.06.30
18:36:38 -05'00'

Ec. María Eugenia Olmedo
Apoderado especial

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA
Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.06.30
17:43:51 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.06.30
21:10:49 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

**Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.**

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR
(administrado por Fiducia S.A. Administradora
de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO
NETO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresada en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Resultado integral total	(1,740)	(18,799)
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Impuesto diferido	16	(396)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar	-	3,349
Disminución en inventarios	-	25,983
Aumento en anticipos a proveedores	(6,715)	-
Aumento en cuentas por pagar	1,475	1,841
Disminución en pasivos de contrato	(2,657)	(38,769)
Disminución en impuestos por pagar	(9)	(53)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(10,042)	(19,403)

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.06.30
18:37:01 -05'00'

Ec. María Eugenia Olmedo
Apoderado especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente
por WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.06.30
21:11:04 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.06.30
17:44:02 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:

Fideicomiso Terrazas del Mar

RUC de la entidad:

0992747900001.

Domicilio de la entidad:

Av. Rodrigo Chávez s/n y Av. Juan Tanca Marengo

Forma legal de la entidad:

Sociedad Anónima.

País de incorporación:

Ecuador.

Comparecientes:

Constituyentes y beneficiarios

Lotiza Lotizadora Vacacional Shangri-la S.A.

Lactacy S.A.

Hotel del Mar S.A. Hotelmar

Umatac S.A.

Descripción y operaciones:

El Fideicomiso Terrazas del Mar (en adelante “el Fideicomiso”), fue constituido, mediante escritura pública del 20 de enero de 2012 en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador.

El beneficiario son los constituyentes en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos, lo cual establecerá el porcentaje de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso; o, aquel o aquellos, a quienes los constituyentes llegaren a ceder sus derechos fiduciarios, en los términos y condiciones del contrato.

Con fecha 26 de marzo de 2012, el Fideicomiso fue reformado ante el Notario Suplente Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil

El objeto del presente Fideicomiso es el desarrollo del proyecto en el inmueble, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores.

El Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro de Mercado de Valores y de la Información Pública como Fideicomiso bajo el No. 2012 -2 -13 - 01195.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Instrucciones generales a la Fiduciaria:

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Recibir y registrar y contablemente como de propiedad del fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el gerente de proyecto y el fiscalizador, los respectivos contratos de gerencia de proyecto y fiscalización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del Proyecto. Los honorarios del gerente del proyecto y fiscalizador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes, por lo tanto en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto fiscalizador y del comercializador.
- Una vez que el fideicomiso administración se halle constituido y sea el propietario de los inmuebles, proceder a suscribir con dicho fideicomiso un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio. El precio a pactarse por la compraventa de cada uno de los inmuebles será el determinado por la junta del fideicomiso, y comenzará a pagarse únicamente cuando no se haya verificado la indicada condición resolutoria, en las fechas y plazos determinados por la junta del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, salvo el impuesto de plusvalía que, de haberlo, deberá ser pagado por el Fideicomiso Administración.
- Una vez que la junta del fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, proceder a celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por el Gerente de Proyecto o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de Promesa de Compraventa o reserva cuanto la Junta del

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso, los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que sumen a la firma de las promesas de compraventa o reservas, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los Contratos de Compra Venta o reservas deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria. Que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. En tal sentido dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio. Se aclara que antes de alcanzar el Punto de Equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores o reservantes de bienes del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores o reservantes formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el Proyecto en conjunto.

- Recibir de los promitentes compradores o reservantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas; también podrá recibir dinero de posibles promitentes compradores o reservantes que hayan celebrado con el gerente de proyecto anexos de reserva de inmuebles individualizadas del proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compra venta e, reservas, recursos que:
 - No serán utilizados por el Fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa o reserva; y,
 - Serán devueltos al correspondiente posible promitente comprador o reservantes en caso de que se dé por terminado el anexo de reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio o porque fue imposible suscribir la correspondiente promesa de compraventa o reserva por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en el anexo de reserva, o por cualquier otra causa o razón, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente anexo de reserva;
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior;

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA. para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la junta del fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los constituyentes, adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la junta del fideicomiso o la persona que ésta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes;
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava de la escritura de constitución.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido con el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso, deberá Informar al gerente de Proyecto, Fiscalizador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
- Informar al Fideicomiso administración que el contrato de promesa de compra venta de los inmuebles suscrito con el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo.
- Restituir a los promitentes Compradores o Reservantes de Bienes del Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
- Restituir a los constituyentes en proporción a sus aportes al Fideicomiso o a los cesionarios de sus derechos, a cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación de Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Beneficiarios.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:
 - Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de promesa de compra venta. Una vez pagado el precio de compra de cada inmueble suscribir la correspondiente escritura de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. También podrá suscribirse con el fideicomiso administración contratos de compra venta de los inmuebles cuyo pago se halle o pendiente, si la obligación de pago del precio de cada inmueble, que el fideicomiso tiene a favor del fideicomiso administración, es documentada en un pagaré o contrato de mutuo a satisfacción del fideicomiso administración; y, además se constituye a favor del fideicomiso administración primera hipoteca abierta sobre tales inmuebles con el fin de garantizar las obligaciones pendientes de pago del fideicomiso, en los términos y condiciones que establezca la junta del fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales compras ventas de hipotecas serán de cuenta y cargo del fideicomiso, a excepción del impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del fideicomiso administración.
 - Restituir o reembolsar a los respectivos constituyentes, el monto de recursos aportados y utilizados por el fideicomiso antes de la certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; así como el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los constituyentes antes de la constitución del fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso.
 - Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la junta del fideicomiso. la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la junta del fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. los contratos que se celebren con tales profesionales, personal, y proveedores deberán ser aprobados por la junta del fideicomiso o por el gerente de proyecto si la Junta del fideicomiso así lo autoriza. la junta del fideicomiso podrá eximir a la fiduciaria o al gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los Referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que, si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el Punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes y de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores o Reservantes.

- Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y previo visto bueno del correspondiente Gerente de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiducia les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.
- Si así lo decide la junta del fideicomiso, contratar directamente o a través del gerente de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto 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 facturas, recibos o comprobantes originales. de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. la fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la junta 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 a la junta del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva. las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reserva serán aceptadas. y registradas por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de proyecto o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, de acuerdo a lo que defina la junta del fideicomiso, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción. definitiva del proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservantes una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar, y a través del gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos de ser aplicables tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuara una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, se ser aplicable tal situación, a menos que la Junta de Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los Costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores o reservantes, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscritos las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.

- Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y de acuerdo a los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del fideicomiso, una vez que:
 - Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permiten la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
 - Se hayan cumplido todas las obligaciones del fideicomiso para con los promitentes compradores o reservantes del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y,
 - Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la junta del fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la junta del fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- A favor de la Compañía Lotiza, Lotizadora vacacional Shangri - LA S.A. o su cesionario en sus derechos, el cuarenta punto ochenta y seis por ciento (40.86%) del resultado o remanente del Fideicomiso.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

- A favor de la Compañía Lactacy S.A. o su cesionario en sus derechos, el nueve punto catorce por ciento (9,14%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
- A favor de la Compañía Umatac S.A. o su cesionario en sus derechos el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
- A favor de la Compañía Hotel del Mar S.A. HOTELMAR o su cesionario en sus derechos, el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
- Una vez cumplido en punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir o adherirse a fideicomiso mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismo cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retase su cumplimiento.

Representante legal:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

Situación económica del país:

A finales de 2019 en el mes de diciembre, Wuhan, China se convirtió en el epicentro de un brote de neumonía de etiología desconocida, contagios que aumentaron exponencialmente, no solo en China Continental sino también en diferentes países, causando diversas consecuencias en la economía a nivel mundial. El agente causal fue identificado como coronavirus (2019-nCoV) posteriormente clasificado como SARS-CoV2 causante de la enfermedad COVID-19. El 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de Salud declara a esta enfermedad como una pandemia a nivel global, generando que los diferentes gobiernos incluido el ecuatoriano adopten medidas de protección y suspensión de las actividades comerciales, ocasionando una drástica contracción de la economía, como medidas para contener el incremento de la propagación.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

A medida que la pandemia continúa propagándose a nivel mundial, la economía global y empresarial ha tenido un impacto contable y financiero debido a las actuales condiciones gubernamentales, comerciales y de mercado, lo cual las empresas han optado en implementar nuevas estrategias que permitan la estabilidad de negocio y liquidez, lo que implicaría un riesgo en la razonabilidad de los Estados Financieros.

El Gobierno Ecuatoriano implementó una serie de medidas tendientes a disminuir la circulación de la población y desde el 17 de marzo del 2020, dispuso el aislamiento social, permitiendo la circulación sólo de aquellas personas vinculadas a la prestación de servicios y generación de productos esenciales. La caída económica del país, estimada por el Fondo Monetario Internacional (FMI) se ubicaría en un 11% al cierre del 2020 causado por las complicaciones presentadas en el comercio mundial durante los primeros meses de la pandemia; sin embargo, las proyecciones de recuperación del Producto Interno Bruto (PIB) para el año 2021 se estiman en un incremento del 4.8%.

El COVID-19 ha interrumpido el movimiento de personas y mercancías en todo el mundo, además de afectar la rentabilidad y viabilidad a largo plazo de muchas entidades.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

4.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés):

Al 31 de diciembre de 2020, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de la venta de elementos producidos mientras la entidad prepara el activo para su uso.	1 de enero 2022

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir con el contrato como una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37.	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.	1 de enero 2022
IFRS 9	Mejoras que aclaran qué honorarios deben incluirse en la prueba del 10% para la baja de cuentas de pasivos.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda que aclara sobre los pasivos se clasifican como corrientes o no Corrientes, dependiendo de los derechos que existan al final del periodo de información.	1 de enero 2022
IFRS 1	Mejoras que permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier deferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.	1 de enero 2022
NIIF 17	Norma que reemplaza la NIIF 4 y cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro y contratos de inversión con características discrecionales de participación.	1 de enero 2023

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

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

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Fiduciaria opera. La moneda funcional y de presentación de la Fiduciaria es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en Bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Activos financieros:

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, el Fideicomiso puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- El Fideicomiso podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

-
- El Fideicomiso podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el Fideicomiso reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento del Fideicomiso de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Fideicomiso en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben al Fideicomiso si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir si dispone del préstamo.

Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores del Fideicomiso son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

-
- Estatus de morosidad;
 - Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
 - Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
 - Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración del Fideicomiso para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si el Fideicomiso ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja de activos y pasivos financieros.

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.

4.6.1 Reconocimiento y medición 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 compromete a comprar o vender el activo o pagar 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 a través de ganancias y pérdidas.

Medición posterior.

(a) Cuentas por cobrar.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

(b) *Otros pasivos financieros.*

Representadas principalmente por los derechos de cobro a deudores relacionados o no relacionados originados en operaciones distintas de las actividades ordinarias.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

4.7. Anticipo a proveedores.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.8. Inventario disponible para la venta.

Los inventarios disponibles para la venta se registran al costo de fabricación o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los lotes de terreno comprende el costo directo del bien. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y lo necesarios para llevar a cabo la venta

4.9. Inventario.

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos incurridos tales como: construcción, honorarios por diseño y fiscalización de obra que se incurrieron para adecuar los lotes del terreno.

4.10. Impuestos por pagar.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Impuesto por pagar. - en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a la renta corriente.** - el cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.
- **Activo por impuesto diferido.** - el impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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 pague. 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 temporales. 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.

4.11. Pasivos de contratos.

Corresponde a los valores recibidos de los prominentes compradores de acuerdo con los convenios de reservación de departamentos o locales comerciales que son registrados como pasivos y posteriormente son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el momento en que se ejecuta la venta y la transferencia de todos los riesgos y ventajas derivados del bien. El importe anticipado es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes construidos a ser vendidos según el convenio, junto con una diferencia razonable de beneficios por tales ventas.

4.12. Patrimonio.

Aportes de constituyentes. - Corresponde a los aportes en efectivo entregados por los constituyentes.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas acumuladas, las cuales no han sido objeto de absorción.

4.13. Ventas.

Los ingresos por ventas son reconocidos por el Fideicomiso considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

El Fideicomiso reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de la unidad inmobiliaria

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Fideicomiso, según se describe a continuación:

Ventas de bienes: la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de la venta de lotes urbanizados. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse. Las ventas de lotes, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

El momento concreto en que un cliente obtiene el control, toma lugar cuando el lote ha sido entregado al promitente comprador, los riesgos de pérdida han sido transferidos al cliente y este ha aceptado el inmueble.

No hay componentes financieros, debido a que la venta es realizada con un periodo promedio de cobro reducido, el cual está de acuerdo a prácticas normales de mercado.

4.14. Costos de ventas 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 a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

4.15. Estado de flujo de efectivo.

El flujo de efectivo de actividad de operación incluye todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos. - en ciertos casos los activos y pasivos deben ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Fideicomiso es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte del Fideicomiso, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar (Nota 9), 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. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, entre otras.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

b. Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar el Fideicomiso en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

La principal fuente de liquidez del Fideicomiso son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee líneas de financiamiento no utilizadas.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente	No corriente
	entre	más de
	1 y 12 meses	12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2020:</u>		
Cuentas por pagar	191,764	-
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>		
Cuentas por pagar	190,289	-

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Cuentas por pagar	191,764	190,289
Menos efectivo	1,005	47
 Total deuda neta	 190,759	 190,242
Total patrimonio neto	(22,654)	(31,914)
 Índice de deuda-patrimonio neto	 (8.42)	 (5.96)

Al reflejarse un índice de patrimonio negativo, implica que el Fideicomiso no cuenta con financiamiento propio.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)**

c. Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no mantiene obligaciones financieras.

Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

7. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Clasificación	Grupo	Tipo	A costo Amortizado	
			Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Activos financieros	Efectivo	Saldos en Bancos	1,005	47
	Cuentas por cobrar	Corriente	39,441	39,441
Pasivos financieros	Cuentas por pagar	Corriente	191,764	190,289

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)**

8. EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, representa saldos en cuenta corriente del Banco Guayaquil S.A. con clasificación de riesgo AAA, el cual no genera intereses y no tiene restricción para su uso.

9. CUENTAS POR COBRAR.

Corresponde a la cuenta por cobrar a un cliente por concepto de venta de terrenos. El Fideicomiso aplica el “enfoque simplificado” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes es agrupada con base en las características de riesgos, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estima que no es necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identifican variables macroeconómicas que afecten la habilidad de sus clientes de cancelar deudas con el Fideicomiso.

Con base en lo indicado anteriormente y considerando el tipo de negocio del Fideicomiso donde la cartera no genera cuentas que se consideren incobrables, no se determinaron ratios esperados de pérdida crediticia.

10. ANTICIPOS A PROVEEDORES.

Al 31 de diciembre de 2020, corresponde al pago de impuestos y gastos notariales incurridos en la celebración de la escritura de compra-venta de un promitente comprador.

11. INVENTARIOS DISPONIBLES PARA LA VENTA.

Corresponde a un lote de terreno, el mismo que no ha sido facturado por trámites del BIESS.

12. INVENTARIO EN CONSTRUCCION.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde principalmente a los costos incurridos (construcción y honorarios) en la adecuación de 8 lotes de terrenos de un área total de 3.932 m² por un valor de US\$135,265 y de la sede social de un área total de 717 m² por US\$24,673.

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)

13. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Proveedores	(1)	189,986
Otros	303	303
	191,764	190,290

- (1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde principalmente al saldo por pagar a Fideicomiso de Administración Shangrila por US\$186,340 por la venta de terrenos

14. IMPUESTOS POR PAGAR.

Conciliación Tributaria.

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Pérdida antes de impuestos a la renta	(2,136)	(10,916)
Más gastos no deducibles	335	1,536
Pérdida del ejercicio	(1,801)	(9,380)
Tarifa de impuesto a la renta del período	25%	25%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo de impuesto a la renta del año	-	838

FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)

Los movimientos del impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Provisión de impuesto a la renta	-	839
Compensación con anticipo de impuesto a la renta	-	(839)
Saldo final	-	-

Tarifa del impuesto a la renta.

Provisión para el año 2020.

Al 31 de diciembre de 2020, el Fideicomiso no determinó un impuesto a la renta causado debido a que generó una pérdida gravable a esa fecha.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo sea una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11,315 para 2020).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2020 y 2019

Ha partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagar, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)**

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1109 el 27 de Julio de 2020, el presidente de la República del Ecuador, decretó el pago anticipado del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020, para las personas naturales y sociedades, incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes que:

- a) Obtengan ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto por trabajo bajo relación de dependencia.
- b) En el ejercicio 2019 hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a cinco millones de dólares americanos.
- c) Hayan obtenido utilidad contable durante el período de enero a junio de 2020, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo bajo relación de dependencia.

El anticipo se pagará en función al resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{Anticipo de IR 2020} = (85\% \text{ de la UC} * 25\%) - \text{RFIR20}$$

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2017 al 2019.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)**

-
- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
 - Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
 - Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
 - Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
 - Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
 - Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
 - Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15,000.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fideicomiso no está obligado a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencias y Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Otros asuntos.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)**

1. Dividendos.

- a) Estarán exentos del Impuesto a la Renta únicamente los dividendos y utilidades calculados después del Impuesto a la Renta a favor de otras sociedades nacionales, todos los demás incluidos los que son a favor de personas naturales o jurídicas no residentes están sujetos a retención de impuesto a la renta.
- b) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será:
 - El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido.
 - En el caso de que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en Ecuador, la retención se hará en función a los porcentajes fijados en la Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000013.
 - Para dividendos a favor de sociedades o personas naturales no residentes en el Ecuador se efectuará una retención equivalente a la tarifa general para no residentes.
 - En caso de que la distribución sea para un no residente, pero con beneficiario efectivo una persona natural residente en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000013,
 - En caso de sociedades que distribuyen dividendos y no han cumplido con el deber de informar la composición accionaria se retendrá el impuesto a la renta sobre la porción no informada la tarifa máxima para personas naturales.
- c) Se considerará dividendos anticipados y por lo tanto estarán sujetos a retención en la fuente de Impuesto a la Renta, cuando una sociedad residente otorgue préstamos de dinero a sus titulares de derecho de capital o realice préstamos no comerciales a partes relacionadas.
- d) En las sociedades de transporte internacional de carga, pasajeros y Courier, el dividendo se entenderá repartido a la fecha de exigibilidad de la declaración de impuesto a la renta y serán el resultado de restar la participación laboral y el impuesto a la renta causado la base imponible establecida para este tipo de compañías
- e) Para los establecimientos permanentes de sociedades no residentes, los dividendos se entienden entregados en la fecha de exigibilidad de la presentación de la declaración de Impuesto a la Renta y comprenden todo

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)**

excedente de remesas a su casa matriz, estimados anualmente de acuerdo a la técnica contable una vez restadas la participación laboral y el propio Impuesto a la renta.

2. Incentivos tributarios.

- a) Exoneración de Impuesto a la Renta para inversiones nuevas y productivas.

Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta durante 5 años:

- Servicios de infraestructura hospitalaria.
- Servicios educativos.
- Servicios culturales y artísticos en los términos y condiciones previstos en el reglamento.

3. Deducción de gastos.

- a) Intereses generados en créditos con partes relacionadas:

- Los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de estos no podrá ser mayor al trescientos por ciento (300%) con respecto al patrimonio.
- Los intereses generados por operaciones entre sociedades diferentes a las indicadas y sus partes relacionadas, serán deducibles siempre que estos no sean mayores al veinte por ciento (20%) de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal, excepto en los pagos de intereses por préstamos utilizados para financiar proyectos de gestión delegada y públicos de interés común, calificados por la autoridad pública competente.

- b) Jubilación Patronal y Desahucio.

Se podrá deducir del Impuesto a la Renta las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

Notas a los Estados Financieras

(Expresadas en U.S. dólares)

- Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- c) Deducciones adicionales:
- Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos por publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora competente.
 - Se podrá deducir hasta un 150% en total de los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.
 - Serán deducibles los recursos y donaciones destinados a carreras de pregrado y postgrado afines a las Ciencias de la Educación entregados a Instituciones de Educación Superior.
4. Impuesto a la Renta.
- a) Se crea el impuesto a la renta único para los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten.
 - b) Se acepta el reconocimiento de impuestos diferidos por la diferencia entre los cánones de arrendamiento pactados en un contrato y los cargos en el estado de resultados que conforme a la técnica contable deban ser reconocidos en un activo por derecho de uso.
5. Impuesto al Valor Agregado.
- a) Se determina que estarán gravados con tarifa 0% de IVA:
 - Flores, follajes y ramas cortadas en estado fresco, tinturadas y preservadas.
 - Tractores de llantas de hasta 300hp.
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - Papel periódico.
 - Embarcaciones, maquinarias, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

Notas a los Estados Financieras

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - Los servicios de carga eléctrica brindado por instituciones públicas o privadas para carga de vehículos 100% eléctricos.
- b) Se grava con tarifa 12% de Impuesto al Valor Agregado a la importación de servicios digitales.
6. Impuesto a los consumos especiales.
- a) Se incluye a las fundas plásticas como bienes sujetos del ICE, cuya base imponible será el número de fundas plásticas tipo acarreo o camiseta que el consumidor requiera al establecimiento de comercio para cargar o llevar los productos vendidos por él.
 - b) Estarán exentos de este impuesto, las fundas para el uso agrícola, agroindustrial, de exportación, para productos congelados y aquellas que tengan como mínimo el 50% de materia prima reciclada y las fundas usadas como empaques primarios
7. Impuesto a la salida de divisas.
- a) Están exonerados del ISD los pagos realizados al exterior por concepto de financiamiento externo otorgado por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas, siempre que el mismo sea destinado a actividades productivas, entendiéndose por tales las relacionadas con la generación de renta gravada y cuyo plazo sea igual o superior a 180 días calendario.
 - b) Los pagos realizados al exterior por concepto de dividendos están exentos del pago del ISD, siempre y cuando los dividendos no se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, personas naturales o sociedades residentes en el Ecuador.
 - c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.
8. Otras reformas.
- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

Notas a los Estados Financieras

(Expresadas en U.S. dólares)

-
- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a 1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.
 - c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.
 - d) Los contribuyentes especiales deberán presentar y pagar el IVA, retenciones en la fuente, Impuesto a la Renta e ICE, hasta el 9 de cada mes, y si este día coincidiera con días de descanso obligatorio o feriados la fecha se adelantará la presentación al día hábil previo.

15. PASIVOS DE CONTRATO.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde principalmente a valores recibidos por la reserva de las unidades inmobiliarias del proyecto por parte de los promitentes compradores y en función de los contratos de promesa de compra-venta firmados.

16. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO.

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
Diciembre 31, 2020:				
Pérdida tributaria	11,183	-	-	11,183
Diciembre 31, 2019:				
Pérdida tributaria	9,381	-	-	9,381

Los movimientos de activos por impuestos diferidos, fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Generados en el año	Saldo final
Diciembre 31, 2020:			
Amortización de pérdida tributaria	2,064	396	2,460
Diciembre 31, 2019:			
Amortización de pérdida tributaria	9,109	(7,045)	2,064

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

**Notas a los Estados Financieras
(Expresadas en U.S. dólares)**

17. APORTES DE CONSTITUYENTES.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el Fondo Patrimonial del Fideicomiso se constituye como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Umatac S.A.	(1)	6,000
Hotel del Mar S.A.	(1)	6,000
Lotizadora Vacacional Shangri-la	817	817
Lactacy S.A.	183	183
	13,000	2,000

(1) Al 31 de diciembre de 2020, los constituyentes Umatac S.A. y Hotel del Mar S.A., realizaron aportes en efectivo por US\$5,500.

18. VENTAS.

	Años terminado en, Diciembre 31, 2020	Diciembre 31, 2019
Venta de bienes Proyecto Terrazas del Mar	-	38,000

19. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de acuerdo a la Administración del Fideicomiso no mantenía juicios como demandado y/o demandante.

20. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas al Fideicomiso, Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2020.

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR S.A.
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de
Fondos y Fideicomisos Mercantiles)**

Notas a los Estados Financieras

(Expresadas en U.S. dólares)

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 30, 2021), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 30 de Junio de 2021.
