

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del
2020, con opinión de los auditores
independientes.

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

Contenido:

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados integrales	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, al 31 de diciembre del 2020, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2020, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, al 31 de diciembre del 2020, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor” en relación con la auditoría de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados

La Administración es responsable de la otra información, que comprende el informe de rendición de cuentas de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de auditoría concluimos si existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos la existencia de una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que El Fideicomiso deje de ser un negocio en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Comunicamos a los encargados de la Administración de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

Otros asuntos

Los estados financieros de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, al 31 de diciembre del 2019 no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores debido a que no existía la obligatoriedad legal para hacerlo.

Quito abril 29, 2021
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en U.S. dólares)

		31 de Diciembre	
	Notas	2020	2019 (No auditado)
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	3.398	1.000
Activos financieros			
Cuentas por cobrar	8	954.581	736.108
Otras cuentas por cobrar		254	-
Inventarios de inmuebles	9	1.258.679	1.560.716
Total activos corrientes		<u>2.216.912</u>	<u>2.297.824</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por cobrar		1.000	1.000
Total activos no corrientes		<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Total activos		<u>2.217.912</u>	<u>2.298.824</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a beneficiarios	10	556.907	732.907
Cuentas por pagar a proveedores		-	4.612
Pasivos por impuestos corrientes	12	10.782	-
Otras cuentas por pagar	11	111.860	2.130
Total pasivos corrientes		<u>679.549</u>	<u>739.649</u>
PATRIMONIO			
Aporte Patrimonial	19	1.571.719	1.565.917
Resultados acumulados	20	(6.742)	-
Resultado del ejercicio		(26.614)	(6.742)
Total patrimonio		<u>1.538.363</u>	<u>1.559.175</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2.217.912</u>	<u>2.298.824</u>

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
 Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre	
		2020	2019 (No auditado)
Ingresos de actividades ordinarias	13	539.092	-
Costo de ventas	14	(302.036)	-
GANANCIA BRUTA		<u>237.056</u>	<u>-</u>
Gastos de administración	15	(252.888)	(6.742)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(15.832)</u>	<u>(6.742)</u>
Menos impuesto a la renta: Corriente	16	(10.782)	-
Pérdida del período		<u>(26.614)</u>	<u>(6.742)</u>
Total resultado integral del año		<u>(26.614)</u>	<u>(6.742)</u>

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
 Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Capital	Resultados acumulados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre del 2018 (no auditado)	<i>19 a 20</i>	-	-	-	-
Aportes patrimoniales		1.565.917	-	-	1.565.917
Resultado integral del período		-	-	(6.742)	(6.742)
Saldos al 31 de diciembre del 2019 (no auditado)	<i>19 a 20</i>	1.565.917	-	(6.742)	1.559.175
Aportes patrimoniales		5.802	-	-	5.802
Reclasificación de resultados		-	(6.742)	6.742	-
Resultado integral del período		-	-	(26.614)	(26.614)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<i>19 a 20</i>	1.571.719	(6.742)	(26.614)	1.538.363

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	2019
	2020	(No auditado)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	363.209	(731.907)
Pagado a proveedores	(257.499)	(2.130)
Utilizado en otros	(253)	(1.000)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	105.457	(735.037)
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes de capital	5.802	1.000
(Utilizado en) proveniente de pago de préstamos	(108.861)	735.037
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(103.059)	736.037
EFFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	2.398	1.000
Saldos al comienzo del año	1.000	-
Saldos al final del año	3.398	1.000

(Continúa...)

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(26.614)	(6.742)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Impuesto a la renta	10.782	-
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(218.473)	(731.907)
Otros activos financieros	(253)	(1.000)
Inventarios	302.037	-
Cuentas por pagar comerciales	(4.612)	4.612
Otras cuentas por pagar	42.590	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	105.457	(735.037)

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
 Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 11 -
3.	Políticas contables significativas	- 12 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 17 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 18 -
7.	Efectivo	- 18 -
8.	Cuentas por cobrar	- 18 -
9.	Inventarios de inmuebles	- 19 -
10.	Cuentas por pagar a beneficiarios	- 19 -
11.	Otras cuentas por pagar	- 19 -
12.	Impuestos corrientes	- 19 -
13.	Ingresos	- 20 -
14.	Costos de ventas	- 20 -
15.	Gastos administrativos	- 20 -
16.	Impuesto a la renta	- 20 -
17.	Reformas tributarias	- 21 -
18.	Precios de transferencia	- 23 -
19.	Aporte Patrimonial	- 23 -
20.	Resultados acumulados	- 23 -
21.	Eventos subsecuentes	- 23 -
22.	Aprobación de los estados financieros	- 23 -

FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS

1. **Información general**

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Fideicomiso Punta Don Juan Dos es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil del 20 de diciembre del 2019. El Constituyente es el Fideicomiso Punta Don Juan y los Beneficiarios son la Compañía Inmobiliaria Futura Inmofutura S.A., los Señores Gonzalo Argandoña y Ximena Carazas, Abraham Vigoda y Carla Espinosa y el señor José Navas.

Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Quincuagésima Quinta del cantón Guayaquil, Ab. Marco Ángel Ottati Salcedo, con fecha 27 de diciembre del 2019, se suscribió una cesión de derechos fiduciarios de beneficiario otorgada por el Constituyente, Fideicomiso Punta Don Juan, a los Sres. Compañía Inmobiliaria Futura Inmofutura S.A.; Gonzalo Argandoña y Ximena Carazas; Sres. Abraham Vigoda y Carla Espinosa; José Navas.

Objeto

El objeto del Fideicomiso es la comercialización y venta de los inmuebles aportados al Fideicomiso, así como la recaudación y cobranza de las cuentas pendientes por cobrar generadas en virtud de la venta de los inmuebles y de los demás bienes vendidos por el Constituyente en el proyecto reflejados en la cartera que éste último aportará al Fideicomiso.

Vigencia

El presente Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley que es de ochenta años.

Causales de terminación del contrato

La Fiduciaria podrá declarar agotado el objeto del Fideicomiso, cuando se haya producido una cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación del Fideicomiso:

- Por haberse cumplido con las instrucciones Fiduciarias de este contrato.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias.
- Por incumplimiento de los beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios.
- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso mercantil.

Instrucciones de la Fiduciaria:

La Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los inmuebles que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con el comercializador, el contrato de comercialización y cobranza aprobado por la junta del Fideicomiso.
- Celebrar con los Promitentes Compradores designados por el comercializador o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre uno o varios de los inmuebles. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la junta del Fideicomiso le faculte celebrar.

- Registrar las cesiones de derechos que los Promitentes Compradores hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa, las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- Realizar a través del comercializador la recaudación y cobranza de las cuentas pendientes por cobrar generadas en virtud de la venta de los inmuebles y de los demás bienes vendidos por el Constituyente en el proyecto reflejados en la cartera que éste último aportará al Fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la junta del Fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la junta del Fideicomiso.
- Una vez cumplidos los términos y condiciones pactados en las promesas de compraventa, celebrar con los Promitentes Compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, los contratos de compra venta de los respectivos inmuebles que prometieron comprar y hacer la correspondiente entrega - recepción de los mismos a través del comercializador. Los términos y condiciones de los contratos de compraventa serán aprobados por la junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales contratos y los que se generen por la transferencia de los respectivos inmuebles, serán de cuenta de los Promitentes Compradores, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la junta del Fideicomiso. La junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente los contratos de compraventa de los inmuebles, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
- 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.
- 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.
- Constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a favor de los mismos o a favor de cualquier otro tercero designado por la junta del Fideicomiso cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los Promitentes Compradores 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 retrase su cumplimiento.

2. Situación financiera en el país

En el año 2020 el país sufrió una contracción económica cercana al 11%, originada por la aparición y propagación del COVID-19 a nivel mundial. El Gobierno Ecuatoriano estableció medidas que se enfocaron principalmente en la suspensión de actividades y el aislamiento social desde el mes de marzo, que se declaró la emergencia sanitaria y el estado de excepción.

Con la finalidad de contrarrestar los efectos de la pandemia el Estado tomó varias medidas como la disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado y jornadas de trabajo, reestructuración de deuda externa y acceso a nuevos créditos de organismos multilaterales, las proyecciones más optimistas apuntan a un crecimiento del 4% en el año 2021.

Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, no obstante, no han tenido impacto en la operación del Fideicomiso, más allá del posible diferimiento de las decisiones que se puedan tomar con relación a su actividad.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2020 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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 por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2020, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el estado de situación financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento

Una entidad reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Medición inicial

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial el Fideicomiso medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según su medición posterior

- Activo financiero a costo amortizado
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- Activo financiero a costo amortizado.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar el Fideicomiso utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado.- el Fideicomiso aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o sea transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo, y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determinará índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios del Fideicomiso se componen de bienes inmuebles terminados y se valoran al costo de producción o al valor razonable, el menor de los dos.

En el caso de intercambio, los bienes inmuebles adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los programas de actuación integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales

3.5 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El Fideicomiso reconocerá un pasivo financiero por todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Clasificación

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de los tres siguientes:

- Pasivo financiero a costo amortizado
- Pasivo financiero a valor razonable
- Pasivo financiero a valor razonable con cambios en otros resultados integrales

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros.- después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros.- el Fideicomiso da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

3.6 Reconocimiento de ingresos

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando se satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente y este obtiene el control y a lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

El Fideicomiso reconoce los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tiene derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

El Fideicomiso contabiliza un contrato con un cliente cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;

2. La Entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La Entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Venta bienes

Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes de acuerdo con los términos del contrato.

Juicios por contratos

El Fideicomiso para determinar el progreso hacia la satisfacción completa de una obligación de desempeño del contrato aplicó el método de producto.

Método del producto.- el Fideicomiso reconoce el ingreso en base a los bienes o servicios transferidos hasta el cierre del periodo con relación a los bienes y servicios comprometidos en el contrato.

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integrales porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Fideicomiso para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en la tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del estado de situación financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual el Fideicomiso espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.8 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.9 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

3.10 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los estados financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de FIDEICOMISO PUNTA DON JUAN DOS respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2020.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a el Fideicomiso que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en El Fideicomiso</u>
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso recibido por la venta de muestras producidas, hasta que el activo pueda operar de la manera prevista por la administración.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de otros costos directamente relacionados.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la exclusión de los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41	1 de enero 2022

NIIF 9	Enmienda que define los honorarios que incluyen en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda NIIF 1, subsidiaria como adoptante por primera vez, que permite una exención si una subsidiaria adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz	1 de enero 2022
NIIF 17	Reemplazará a la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero 2023

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

4. **Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones contables

El Fideicomiso realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros.

5. **Gestión del riesgo financiero**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa General de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materiales, gerencia de proyecto, comercializador entre otros, en la búsqueda de beneficios de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de valor razonable por tipo de interés.

ii. Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si una contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fideicomiso no posea los recursos líquidos para atender sus obligaciones en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de los contratos de compraventa de inmuebles que se suscriban.

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren los Constituyentes según las instrucciones impartidas por la Junta del Fideicomiso. Además, dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fideicomiso el solicitar la extensión en el plazo de vencimiento de los documentos por pagar a fin de mantener la liquidez necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones.

Efectivo en bancos y activos financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2020	2019
Banco Produbanco-Grupo Promerica	AAA-	AAA-

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota	31 de Diciembre			
		2020		2019 (No auditado)	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Costo amortizado:					
Efectivo y bancos	7	3.398	-	1.000	-
Cuentas y documentos por cobrar	8	954.835	1.000	736.108	1.000
Total		958.233	1.000	736.108	1.000
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10-11	668.767	-	739.649	-
Total		668.767	-	739.649	-

7. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Bancos	3.398	-
Caja	-	1.000
Total	3.398	1.000

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 los saldos de cuentas por cobrar se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Cuentas por cobrar	954.581	736.108
Total	954.581	736.108

9. Inventarios de inmuebles

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 los saldos de inventarios de inmuebles se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Proyecto Punta Don Juan Dos	1.258.679	1.560.716
Total	1.258.679	1.560.716

10. Cuentas por pagar a beneficiarios

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el detalle de saldos de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Edgar Alberto Santos Cevallos	213.153	316.746
José Antonio Navas	163.935	201.195
Gonzalo Argandoña	156.511	191.658
Abraham Vigoda	23.308	23.308
Total	556.907	732.907

Corresponde a préstamos con los beneficiarios del Fideicomiso cuya tasa de interés anual asciende a 9.33%.

11. Otras cuentas por pagar

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2020, 2019:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Intereses por préstamos	69.270	2.130
Depósitos por identificar	17.727	-
Comercialización	14.395	-
Promitentes Compradores	10.468	-
Total	111.860	2.130

12. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	10.782	-
Total pasivos por impuestos corrientes	10.782	-

13. Ingresos

Un resumen de los ingresos provenientes de contratos con clientes reportados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Proyecto Punta Don Juan Dos	539.092	-
Total	539.092	-

14. Costos de ventas

Un resumen de los costos de venta reportados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Proyecto Punta Don Juan Dos	302.036	-
Total	302.036	-

15. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2020	2019 (No auditado)
Gastos de Administración y comercialización	72.023	-
Costos financieros	67.243	2.130
Tramites varios, pago de tasas y otros	63.768	4.612
Comisiones de ventas	32.636	-
Honorarios profesionales	6.272	-
Publicidad	5.833	-
Gastos no deducibles	5.113	-
Total	252.888	6.742

16. Impuesto a la renta

La tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2018 se calculará en un 25% (22% para empresas cuyos ingresos sean menores a US\$ 1'000.000) sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando El Fideicomiso tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	28%

En el caso de sociedades que hayan sido catalogadas como microempresas, el impuesto se calculará sobre el 2% de los ingresos netos sujetos a este régimen.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador y a sociedades y personas naturales residentes en el exterior deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Régimen Microempresas	
Descripción	2020
Total ingresos brutos de régimen de Microempresas	539.092
(-) Devoluciones y descuentos correspondientes a régimen de Microempresas	-
(-) Ingresos exentos del impuesto a la renta	-
(+/-) Generación y reversión de diferencias temporarias	-
Base imponible	539.092
Impuesto a la renta calculado por el 2%	10.782

El Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión desde el período fiscal 2018 al 2020.

17. Reformas tributarias

A continuación, se resumen las principales reformas tributarias durante el período 2020:

Contribución Única y Temporal

El 29 de enero de 2020, mediante Registro Oficial N° 131 se publicó la Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000004, en la que se establece los procedimientos para la declaración de la contribución única y temporal mediante el formulario 124, para las sociedades que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares, la cual se pagará en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, hasta el 31 de marzo de cada año y no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni considerada como gasto deducible para la liquidación del impuesto a la renta. El valor para pagar no será superior al 25% del impuesto a la renta causado en el ejercicio 2018 y será de acuerdo a los siguientes niveles:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1.000.000,00	5.000.000,00	0,10%
5.000.000,01	10.000.000,00	0,15%
10.000.000,01	En Adelante	0,20%

Provisiones de jubilación patronal y desahucio

Constituyen ingreso gravado, las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

Serán deducibles, 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:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa;
- y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

Régimen Impositivo para Microempresas

Mediante la Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 con Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020, se establece las normas aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas, a continuación, un resumen de los puntos más relevantes:

- Se establecen los deberes formales y materiales, así como el tratamiento de los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, el cual es aplicable para todas las microempresas, salvo aquellas que se encuentren bajo el RISE o los contribuyentes cuyas actividades económicas sean actividades inmobiliarias, de servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, para quienes perciban exclusivamente rentas de capital y las demás descritas en el Art. 253.2 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.
- Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición, sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales y deberán llevar contabilidad y declarar sus impuestos según lo siguiente:
 - Impuesto a la Renta: Aplicarán la tarifa del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial, y aplicarán la tarifa general sobre ingresos de fuente distinta a la actividad empresarial. No serán agentes de retención excepto pagos al exterior, distribución de dividendos o en pagos a empleados en relación de dependencia.
 - Impuesto al Valor Agregado: Declaración semestral y no serán agentes de retención excepto en el caso de importación de servicios.
 - Impuesto a los Consumos Especiales : Declaración semestral.

Nuevos porcentajes de retención en la fuente del impuesto a la renta

El 12 de marzo de 2020 se reformó la Resolución No. NAC-DGERCGC14-00787, en la que se establece los porcentajes de retención en la fuente de Impuesto a la Renta, con lo cual se reformaron únicamente los siguientes porcentajes y los que se aplican a partir del primer día del mes de abril de 2020:

- Retención 1%. - adquisición de bienes de origen agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola, bioacuático, forestal y carnes, que se mantengan en estado natural.
- Retención 1,75%. - los pagos o acreditaciones en cuenta por la adquisición de todo tipo de bienes muebles de naturaleza corporal.
- Retención 2,75%. - todos los pagos o créditos en cuenta que no tengan un porcentaje específico de retención

Reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, a continuación los puntos más relevantes:

- Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior
- Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
- Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
- Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
- Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.

Ampliación de incentivos tributarios por nuevas inversiones

Mediante Decreto No. 1130, publicado el 19 de agosto de 2020, el presidente de la República dispuso, prorrogar por 24 meses el plazo para que las nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos establecidos en los artículos 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

Pago anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio fiscal 2020

El 2 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 el Presidente de la República, dispuso la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020, con la finalidad de destinar los valores recaudados a cubrir los principales valores pendientes de pago al sector salud, así como, las principales necesidades sanitarias para la pandemia COVID 19.

El cálculo equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo, para las personas naturales y sociedades, incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes, que cumplan con las siguientes condiciones:

- Obtengan ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto los provenientes del trabajo bajo relación de dependencia.
- En el ejercicio fiscal 2019, hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a USD 5.000.000.
- Hayan tenido utilidad contable durante el período enero a julio 2020, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo bajo en relación de dependencia.

18. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo con lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar

Las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2020 no superaron el importe acumulado mencionado

19. Aporte Patrimonial

Los aportes patrimoniales del Fideicomiso ascienden a USD\$1.571.719, está constituido por los aportes de los derechos fiduciarios efectuados por el constituyente.

20. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las utilidades serán distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en resultados acumulados.

21. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

22. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora General