FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN SUITES II

ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al 31 de diciembre del 2021

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN SUITES II

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021

Índice de contenido **Páginas**

Informe de los auditores independientes	1 – 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultados integrales	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 33

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	-	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
LMV	-	Ley de Mercado de Valores
CNV	-	Consejo Nacional de Valores
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
Fideicomiso	-	**Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II**

Russell Bedford
taking you further

Russell Bedford Ecuador S.A.

Av. República OE3-30 y Ulloa.
Edificio Pinto Holding
Teléfono (593-2) 292 2885 – 292 3304
Quito

Av. José Castillo y Justino Cornejo
Edificio Kennedy Business
Teléfono (593-4) 502 4297
Guayaquil

www.russellbedford.com.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles:
(Administradora Fiduciaria del **Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II**)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II** ("El Fideicomiso"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso, por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes del Fideicomiso, de conformidad 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 de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (SCVS), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el referido Código.

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

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

- Los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron auditados por otros profesionales independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 21 de mayo del 2021.

- Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso, se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) y de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los referidos estados financieros deben ser incorporados en los estados financieros de su Constituyente al ser la entidad que tiene el control y la capacidad para influir directamente en los rendimientos variables del Fideicomiso, ver Nota 2.

Cuestiones claves de auditoría

Una cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría a los estados financieros del periodo actual. La referida cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros en su conjunto

Razonabilidad en el registro de inventario en construcción

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo que tenga la titularidad jurídica de los bienes y valores monetarios que se le transfieren, y los que en el futuro le sean transferidos para la construcción de proyectos inmobiliarios para su comercialización una vez construidos y se encuentren disponibles para la venta. En razón que el saldo de inventario en construcción al 31 de diciembre del 2021 representa el 91.04% del total de activos, así como la importancia en la evaluación de su razonabilidad en el registro de estas transacciones, lo hemos considerado como un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto clave antes descrito se incluyen a continuación:

- Comprendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relevantes relacionados con las políticas y procedimientos contables para el proceso de reconocimiento de los costos directos e indirectos asociados al inventario en construcción.

- Se obtuvo el detalle de inventario en construcción del proyecto inmobiliario y se seleccionaron mediante método estadístico una importante muestra, de la cual se solicitó la respectiva documentación soporte para nuestra revisión que incluye: pagos de impuesto prediales, valuación del valor neto de realización y otros documentos validando que la referida documentación sea inherente a la naturaleza de la transacción y que se encuentre asociada directamente al proyecto inmobiliario y reconocido en los estados financieros del Fideicomiso de conformidad con las normas contables vigentes.

- Realizamos indagaciones con personal responsable del registro contable de las transacciones relacionadas con los saldos de inventario en construcción con el objetivo de evaluar la razonabilidad de las transacciones y su reconocimiento apropiado en los estados financieros.

En el desarrollo de nuestros procedimientos no identificamos excepciones significativas.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Fiduciaria es responsable por la presentación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Fiduciaria y la Junta de Fideicomiso, en el cual no se incluyen los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso no incluye esta información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la referida información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que obtengamos y leamos la información adicional, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto al Constituyente.

Responsabilidad de la Fiduciaria por los estados financieros

La Fiduciaria es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Fiduciaria como necesaria para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Fiduciaria es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Fiduciaria tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Fiduciaria es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio y criterio profesional, así como mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros del Fideicomiso, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a los referidos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Fiduciaria es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Fiduciaria, de la base contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. En el caso de concluir que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si las referidas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.

  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 una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Fiduciaria respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que hayamos identificado en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Fiduciaria una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Fiduciaria, determinamos aquellos que fueron los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que es, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De conformidad con las disposiciones de organismos de control, el **Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II** por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, tiene la obligatoriedad de presentar por separado los siguientes informes:

- Nuestro informe de Información Financiera Suplementaria de conformidad con la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores (CNV).

- De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del Fideicomiso será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2022, conjuntamente con los anexos auditados requeridos por el Servicio de Rentas Internas (SRI) que serán preparados y entregados por el Contribuyente.

Russell Bedford Ecuador S.A.

RUSSELL BEDFORD ECUADOR S.A.
SC-RNAE No. 337
Guayaquil, Mayo 10 del 2022

Firmado electrónicamente por:
RAMIRO PINTO FLORIL

Ramiro Pinto F.
Socio
Licencia Profesional No. 17-352

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN SUITES II

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	**NOTAS**	**31/12/2021**	**31/12/2020**
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	3	286,269	205,630
Cuentas por cobrar	4	107,906	8,896
Impuestos	10	366	366
Total activos corrientes		394,541	214,892
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventario en construcción	5	8,653,486	5,187,684
Activos por contratos	6	393,349	265,607
Impuestos diferidos	10	63,799	60,549
Total activos no corrientes		9,110,634	5,513,840
TOTAL ACTIVOS		9,505,175	5,728,732
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	7	2,505,207	1,360,094
Cuentas por pagar	8	383,350	202,766
Impuestos	10	4,777	16,272
Pasivos por contratos	9	5,112,226	2,736,779
TOTAL PASIVOS		8,005,560	4,315,911
PATRIMONIO	13		
Aportes		1,700,238	1,600,238
Pérdidas acumuladas		(200,623)	(187,417)
Total Patrimonio		1,499,615	1,412,821
TOTAL		9,505,175	5,728,732

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO — Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO Fecha: 2022.05.17 15:00:36 -05'00'

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ — Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Fecha: 2022.05.17 11:53:40 -05'00'

ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ — Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ Fecha: 2022.05.17 12:02:58 -05'00'

Eco. Maria Olmedo Tamayo	CPA. Wendy Saavedra Chávez	CPA. Erika Meza Sánchez
Apoderada Especial	Supervisora Contable	Contadora
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN SUITES II

Estado de Resultado Integral
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	NOTAS	2021	2020
GASTOS:			
De administración	14	(35,624)	(31,661)
De venta	14	(15,388)	(16,750)
Otros Ingresos, neto		(34,556)	(5,472)
Total gastos		(16,456)	(42,939)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(16,456)	(42,939)
Impuesto a la renta diferido	10	3,250	(7,659)
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(13,206)	(50,598)

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO Fecha: 2022.05.17 15:01:05 -05'00'

Eco. Maria Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ Fecha: 2022.05.17 11:53:50 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ Fecha: 2022.05.17 12:03:13 -05'00'

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN SUITES II

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	Aporte patrimonial	Pérdidas acumuladas	Total
ENERO 1, 2020	1,275,736	(208,124)	1,067,612
Pérdida del año	-	(50,598)	(50,598)
Aportes, Nota 13	324,502	-	324,502
Ajustes	-	71,305	71,305
DICIEMBRE 31, 2020	1,600,238	(187,417)	1,412,821
Pérdida del año	-	(13,206)	(13,206)
Aportes, Notas 13	100,000	-	100,000
DICIEMBRE 31, 2021	1,700,238	(200,623)	1,499,615

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2022.05.17 15:01:33 -05'00'

Eco. Maria Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.17 11:53:59 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ
Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.17 12:04:59 -05'00'

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN SUITES II

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2021
(En dólares de los Estados Unidos del América)

	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y terceros	2,410,003	1,172,539
Pagado a proveedores y otros	(3,574,477)	(2,536,619)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(1,164,474)	(1,364,080)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	1,145,113	354,625
Aportes	100,000	324,502
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	1,245,113	679,127
BANCOS:		
Aumento (Disminución) neto durante el año	80,639	(684,953)
Saldo al inicio del año	205,630	890,583
SALDO AL FINAL DEL AÑO	286,269	205,630

MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2022.05.17 15:02:05 -05'00'

Eco. Maria Olmedo Tamayo
Apoderada Especial
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.05.17 11:54:09 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra Chávez
Supervisora Contable
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ
Firmado digitalmente por ERIKA KARINA MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.05.17 12:05:11 -05'00'

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora
Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II ("El Fideicomiso") es administrado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles ("La Fiduciaria") quien es su Representante Legal con RUC No. 1790835472001, y fue constituido en la República del Ecuador en la Ciudad de Guayaquil el 10 de abril del 2018. Sus constituyentes son: Fideicomiso Inverplayas TF-G-DOS OCHO SEIS (286) como Constituyente "A" y la Compañía Inversiones y Negocios Cía. Ltda. como Constituyente "B".

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, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa Principales

Su domicilio legal y tributario es parroquia Tarqui, Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 2, piso 4. El Fideicomiso se encuentra registrado ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el número de Registro Único de Contribuyente RUC No. 0993092525001.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores (LMV), las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores (CNV), Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros (SCVS).

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS) mediante Resolución SCVS.INMV.DNNF.2018.6215 del 19 de julio del 2018, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2018.G.13.002311 el 19 de julio del 2018.

Cláusulas del Contrato de Constitución del Fideicomiso

a) Comparecientes actuales

- Constituyentes y Beneficiarios: Fideicomiso Inverplayas TF-G-286
  Inversiones y Negocios Cía. Ltda.

- Representante Legal: Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

b) Bienes que transfirieron al Fideicomiso

El Fideicomiso está constituido principalmente por:

- Aporte patrimonial inicial por US$1,000 correspondiente a: Constituyente A por US$300, Constituyente B por US$700, y los aportes futuros de capital preoperativo.

- Aporte de inmuebles correspondiente a los lotes de terrenos signado con los códigos catastral No 030385001. No. 03085014 y No. 03085015, ubicado en el Ocean Beach Resort a 3.5 km de la cabecera cantonal de Playas, en el sector Hacienda El Pájaro, con un área total de 2,006.45 m2.

c) Instrucciones de la Fiduciaria

Deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

ESPACIO EN BLANCO

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y los lotes que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto. Se deja constancia que una vez transferidos los Lotes al Fideicomiso la Fiduciaria suscribirá los documentos necesarios a nombre del Fideicomiso que permitan realizar a los Constituyentes o Beneficiarios, a su cuenta, costo y riesgo la fusión de los referidos Lotes de acuerdo con las instrucciones, términos y condiciones que deberán ser proporcionados por los Constituyentes o Beneficiarios.

- Suscribir con el gerente de proyecto, fiscalizador y el comercializadora. de ser el caso, los respectivos contratos de gerencia de proyecto, fiscalización y comercialización, de ser el caso, 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, fiscalizador y del comercializador, 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. 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, del Fiscalizador y del comercializador, de ser el caso.

- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, que se cuente con los lotes o en su caso con el inmueble dentro del patrimonio autónomo y una vez que se cuente con el presupuesto económico del Proyecto debidamente aprobado por la Junta del Fideicomiso que evidencie la viabilidad del mismo, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados del Proyecto; realizar publicidad sobre estos o invitar al público a participar en el Proyecto, así como proceder a 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 bienes determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el Proyecto. Los contratos de Promesa de Compraventa 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. La Fiduciaria en representación del Fideicomiso no podrá suscribir Promesas de Compraventa sobre bienes que ya hayan sido objeto de promesas de compraventa suscritas con anterioridad y que se hallen vigentes o que se hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectué con relación al Proyecto deberá cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento, sin que la misma pueda inducir al público a errores, equívocos o confusiones. Se aclara además que, en los programas de difusión, compañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el Proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollara a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Sera responsabilidad solidaria del comercializador, Gerente Proyecto, constituyentes y Beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que se efectué con relación al proyecto, cumpla con las aclaraciones antes señaladas, por lo que deberán responder ante el Fideicomiso, la Fiduciaria. sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por su incumplimiento. sin perjuicio de lo cual, la Fiduciaria pudrí abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara además que cualquier publicidad que se haga respecto del proyecto deberá contar con Ia aprobación de la Junta del Fideicomiso o del gerente de proyecto si así lo hubiera decidido.

Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores 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 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 el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa. la Fiduciaria, en nombre del Fideicomiso y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, podrá contratar al comercializador o a terceras personas para que realicen las labores de cobranza y recaudación de los valores pendientes de pago de los promitentes compradores, debiendo tales personas entregar inmediatamente al Fideicomiso la totalidad de los recursos que efectivamente llegaren a recaudar. La Fiduciaria deberá verificar permanentemente el efectivo cumplimiento de las obligaciones de los referidos recaudadores e informar inmediatamente de cualquier novedad a la Junta del Fideicomiso.

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso. en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, de conformidad con las disposiciones y limitaciones legales o reglamentarias vigentes sobre la materia.

- Abrir 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.

- 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, adicionalmente realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, o la persona que esta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes o con aquello producto de los créditos obtenidos por el Fideicomiso; y, de ninguna manera con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores. adicionalmente. realizar cualquier trámite de aprobación de planos. construcción. unificación, fusión, partición. fraccionamiento, declaratoria de propiedad horizontal, etc. relacionado con el inmueble o el proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta de Fideicomiso; incluyendo la carga de restituir al Constituyente A, de ser el caso, el lote o los lotes de terreno que siendo de propiedad del Fideicomiso no formarán parte del inmueble de acuerdo a la definición, de la Junta de Fideicomiso.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria. en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:

    - Informar al gerente de proyecto. fiscalizador y al comercializador 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.

    - Transferir a los Promitentes Compradores de bienes de Proyecto, el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, 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.

- Transferir a los constituyentes, a prorrata de sus aportes realizados al Fideicomiso, o a quienes estos hubieren cedido sus derechos de beneficiarios, 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 del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta transferencia serán de cuenta, de los Beneficiarios a favor de los cuales se realicen las mismas.

- Iniciar y culminar lis labores de liquidación del Fideicomiso.

- 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:

  - 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 del 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 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 decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podría 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.

  - Entregar, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado 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 hubiere 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 constituyentes o las personas a quienes este hubiere cedido sus derechos, estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. adicionalmente, y siempre que se cuente con la autorización de la Junta del Fideicomiso y hasta los montos que cate organismo indique, podrá entregar al gerente de proyecto tondos rotativos para la ejecución del proyecto.

  - 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 informa sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.

- 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 sería aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del Comercializador o de quien éste designe, caso contrario no seré oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.

- 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 s 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.

- Previo informe del correspondiente Fiscalizador y Gerente de Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción provisional y el acta de recepción definitiva del Proyecto.

- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, 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 aplicable tal situación. la celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa, 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 efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del proyecto. de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta del 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, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso. una vez que los inmuebles del proyecto están terminados e individualizados y so hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas. 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 en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente

- Transferir a favor de los Beneficiarios, en los montos, porcentajes, términos y condiciones señalados a continuación y una vez que: (i) Se haya terminado la construcción del Proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto. (iii) Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto, y. (iv) Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del monetarios suficientes para hacerlo; se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del Proyecto.

Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores 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 o 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 lo fondos o activos necesarios para tal efecto. Se aclara que en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para realizar las transferencias previstas, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante entrega de bienes del Proyecto que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valore 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 transferencia corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la transferencia 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 transferencias serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.

- 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 desarrollo del proyecto, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos mientras esto sea legalmente permitido.

- 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 Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización. pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título del 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

Durante el periodo 2021 y 2020, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones Fiduciarias.

d) Obligaciones de los Beneficiarios

- Proteger al Fideicomiso y la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra éstos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este Fideicomiso, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso o de los Beneficiarios, de no existirlos recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa del Fideicomiso, de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada, salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La Fiduciaria informará en un plazo máximo de 24 horas a los Beneficiarios sobre el inicio de las acciones en contra del Fideicomiso o de la Fiduciaria, sus representantes, funcionarios o empleados, los que tendrán un plazo de 48 horas para sugerir a la Fiduciaria sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo la Fiduciaria no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja.

Los Beneficiarios deberán proveer a la Fiduciaria los recursos necesarios para tal efecto; dentro del plazo improrrogable de 15 días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la Fiduciaria, de no hacerlo la Fiduciaria podrá repetir contra los Beneficiarios o el Fideicomiso, los valores pagados por ella con el máximo interés convencional vigente a la fecha de desembolso.

- Notificar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en la circunstancias o informaciones transcendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.

- Velar porque el Proyecto cumpla todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.

- Cubrir todos los costos y gastos del Fideicomiso según lo previsto en el presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, previo a la certificación del Punto de Equilibrio y los necesarios para alcanzar la certificación del Punto de Equilibrio. Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el Fideicomiso para el desarrollo y terminación del proyecto, para el pago de impuestos y tasas que graven al Fideicomiso o a los activos del mismo, cuotas de condominio y en general para cubrir todos los costos y gastos, honorarios y tributos que demanden la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del Fideicomiso, les corresponderá la obligación de proveer al Fideicomiso de los recursos necesarios para tales fines. La Fiduciaria comunicará a los Beneficiarios de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de quince (15) días calendario. Al efecto, los Constituyentes se constituyen en garantes solidarios del Fideicomiso frente a los acreedores de este último por todas las obligaciones del Fideicomiso. En caso de no proveerse de estos recursos, la Fiduciaria no se hallará obligada a realizar la gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo.

- Obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del proyecto.

- Entregar toda la documentación e información que la Fiduciaria requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos contra el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos u otras disposiciones legales o reglamentarias, así como toda la información y documentación que requiera la Fiduciaria para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes, y actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite la Fiduciaria. En caso de que estos últimos sean personas jurídicas se deberá presentar a la Fiduciaria además de la información de quienes sean, a su vez, los socios, accionistas o partícipes de la misma, y así sucesivamente hasta identificar con claridad a la última persona natural de esta cadena. Esta obligación deberá cumplirse, aunque los socios, accionistas o partícipes estén domiciliados en el extranjero.

- Los Constituyentes y Beneficiarios autorizan expresamente a la Fiduciaria para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio. Manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual forma, la Fiduciaria queda expresamente autorizada para utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para suscribir cualquier documento mediante el cual se levante el sigilo bancario respecto del Fideicomiso y/o mediante el cual se revele cualquier información respecto de los Constituyentes y/o Beneficiarios a las instituciones financieras que lo solicitaren, y en general, para realizar cualquier actuación o retención a la que hubiere lugar en cumplimiento de la Ley de Cumplimiento Tributario de Cuentas Extranjeras, FACTA.

- Las demás obligaciones establecidas en el presente Fideicomiso.

e) Junta del Fideicomiso

Es el órgano colegiado del Fideicomiso que, dentro de los parámetros que imponen al objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas determinadas en la cláusula décimo sexta del Contrato de constitución del Fideicomiso.

f) Punto de Equilibrio

Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que, cumplidas, facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que si ha alcanzado el Punto de equilibrio debe haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financieros se definen a continuación:

Punto de Equilibrio Técnico.- Se entenderá como cumplido cuando: i) La Junta del Fideicomiso haya aprobado y entregado a la Fiduciaria el presupuesto que evidencie la viabilidad del proyecto, cronograma que incluya el tiempo estimado de ejecución del proyecto y flujo de caja del mismo, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador y el respectivo estudio de factibilidad, que deberá contener como mínimo los estudios de mercado; técnico y financiero que soporten la viabilidad técnica, ambiental y socioeconómica del proyecto; ii) Se hayan elaborado y entregado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para la ejecución del Proyecto previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador; iii) Se haya obtenido y entregado a la Fiduciaria las aprobaciones, autorizaciones y los permisos necesarios para la construcción y desarrollo del proyecto, previamente revisados y aprobados por el Fiscalizador; y, iv) El Constructor designado por la Junta del Fideicomiso para la construcción del proyecto haya acreditado experiencia, solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera acorde a la magnitud del proyecto, previamente revisada y aprobada por el Fiscalizador.

Punto de Equilibrio Legal.- Se lo entenderá cumplido cuando se haya perfeccionado a favor del Fideicomiso la transferencia y fusión de los lotes, mediante la correspondiente inscripción de tal transferencia y fusión en el Registro de la Propiedad correspondiente; y, que sobre el inmueble resultante de la fusión de los lotes no pese orden judicial o administrativa de prohibición de enajenar, ni gravamen o limitación al dominio, salvo servidumbres legales existentes sobre el inmueble

Punto de Equilibrio Financiero.- Se lo entenderá cumplido cuando se hayan celebrado, dentro del plazo establecido en el presente numeral contratos de Promesa de Compraventa cuyos flujos comprometidos por parte de los respectivos Prometientes Compradores a ser recibidos por el Fideicomiso, sumados a los aportes realizados por los constituyentes y al monto de la línea de crédito que llegue a ser aprobada a favor del Fideicomiso por cualquier institución del sistema financiero, al valor efectivamente recibido por el Fideicomiso en calidad de créditos otorgados por los constituyentes y/o al valor financiado por proveedores de bienes y servicios requeridos para la ejecución del proyecto, generen a favor del Fideicomiso los flujos en efectivo suficientes para cubrir el cien por ciento (100%) de todos los costos del proyecto y por ende peritan terminar la construcción del mismo de acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja aprobados por la Junta de Fideicomiso.

Se considerará que sí se ha alcanzado el punto de equilibrio cuando se hubieran cumplidos las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de suscrición de este contrato. Este plazo, por decisión de la Junta del Fideicomiso, podrá ser prorrogado por un número igual de meses, hasta por dos veces.

De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta hubiera sido aprobada por la Junta del Fideicomiso, se entenderá que no se hubiera alcanzado el punto de equilibrio, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del punto de equilibrio es de los Constituyentes con cargo a los recursos que deberán ser provistos por ellos mismo en los términos establecidos por ellos mismos.

g) Duración

El presente Contrato de 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.

Análisis de los impactos de la pandemia SARS-CoV-2, Covid-19

En el Ecuador, después de casi dos años de iniciada la pandemia global por el rebrote de coronavirus tipo 2 causante del síndrome respiratorio agudo severo, abreviado SARS-CoV-2, Covid-19, se confirmó la aparición de nuevas variantes del referido virus lo cual hasta la actualidad han llevado a los organismos de control gubernamentales en coordinación con el Presidente de la República - Sr. Guillermo Lasso, a tomar medidas tendientes a minimizar las tasas de contagio y propagación del virus como: distanciamiento social en espacios públicos; controles migratorios en las fronteras terrestres, aéreas y marítimas; aforos en establecimientos comerciales así como en eventos públicos y privados; utilización obligatoria de mascarillas y alcohol; campañas de vacunación a nivel nacional; flexibilidad laboral en entidades públicas y privadas para teletrabajo y modalidad híbrida; implementación de modalidad virtual para escuelas, colegios y universidades; apertura y adecuación de clínicas y hospitales con insumos médicos, fármacos y equipos; campañas de concientización y socialización de cuidados post-covid; y control periódico de tasas de contagio y mortalidad para el análisis de semáforos de alerta en todas las ciudades y provincias a nivel nacional.

Las medidas indicadas precedentemente en conjunto con las políticas económicas fiscales y tributarias promulgadas en leyes y reglamentos en general han tenido efectos positivos en la economía ecuatoriana en virtud de un crecimiento interanual del 8.4% dado en el segundo semestre del año 2021 comparado con la caída del Producto Interno Bruto (PIB) en 12.8% del segundo semestre del año 2020. El gobierno actual ha establecido un plan que busca crear oportunidades para los ecuatorianos, focalizando las acciones en cinco ejes: económico, social, seguridad integral, transición ecológica, e institucional. Las decisiones adoptadas han generado impactos positivos como: crecimiento de las exportaciones e importaciones de manera significativa; incremento en la inversión extranjera directa; mejora en el índice de riesgo país; tasa de inflación estable de un dígito; incremento en recaudaciones fiscales; disminución en la tasa de desempleo y mejora la evolución del sistema financiero con un incremento en la captación de depósitos y colocación de créditos; así como una reducción de las tasas de interés en todos los segmentos crediticios lo que ha beneficiado a los hogares y al sector productivo.

Las transacciones y operatividad principal del Fideicomiso que se encontraba en la etapa de construcción, cobranzas, compras a terceros de bienes y servicios, pago de impuestos, no se vieron afectadas de manera significativa, excepto por las dificultades al momento de efectuar la cobranza de valores relacionados con la promesa de compraventa de los compradores de los bienes inmuebles que se presentaron al inicio de la pandemia, las cuales fueron debidamente superadas.

Hasta la presente fecha, la pandemia global no ha terminado y se ha tornado en una endemia, por lo cual existe aún incertidumbre sobre rebrotes y nuevas variantes; sin embargo, el Fideicomiso analiza permanentemente los potenciales efectos tiene la aplicación de estrictas medidas de bioseguridad y protocolos internos para su aplicación en sus oficinas administrativas y área de construcción para todo el personal, visitantes y terceros.

Lo indicado precedentemente, permitió que los procesos de administrativos, financieros y operativos no se vean afectados en cuanto al flujo monetario y generar los recursos financieros suficientes para atender sus obligaciones con proveedores, organismos de control, Constituyentes y otros.

Un resumen de las variaciones monetarias y porcentuales a nivel de los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, se explican a continuación:

Estados financieros: Los activos aumentaron en un 63.63% con relación al año anterior originados principalmente por la obtención de préstamos bancarios y captación de los pagos de los promitentes compradores, generando un incremento en el saldo de los inventarios en construcción por los costos incurridos.

Los pasivos incrementaron en 85.49% con relación al año anterior principalmente debido a los préstamos bancarios y los anticipos de dinero recibido de los promitentes compradores.

El Fideicomiso no generó ingresos durante el año 2021, y los gastos reflejan un incremento de US$2,601 que representa el 5.37% con relación al año 2020. Estas variaciones originaron pérdida en el año 2021 de US$13,206 en libros al cierre del periodo contable.

Debido a la gestión de la Fiduciaria y las situaciones descritas precedentemente, el Fideicomiso no enfrentó dificultades financieras significativas, cumplió con sus obligaciones con proveedores de bienes y prestación de servicios, organismos de control, así como con sus promitentes compradores, por lo tanto, debido a los hechos aquí presentados, los estados financieros deben ser leídos tomando en cuenta todas las circunstancias actualmente conocidas y sus posibles consecuencias.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Fiduciaria.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Fiduciaria:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Fiduciaria en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Inventario en construcción

Se compone del terreno, el cual fue registrado inicialmente a valor razonable más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se deprecia.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos e indirectos como los costos construcción, honorarios de diseños, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventario disponible para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.5 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si hubiere.

2.5.1 Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.5.2 Impuestos diferidos.- 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

2.5.3 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

ESPACIO EN BLANCO

2.6 Provisiones

Se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de del referido flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.7 Gastos

Se registran al costo histórico y 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.

Los gastos administrativos corresponden principalmente a pago de impuestos y contribuciones, notarias y los honorarios cobrados por la Fiduciaria.

2.8 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos ni pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una norma, contempla la posibilidad de compensación.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal contemplan la probabilidad de compensación y el Fideicomiso tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en resultados.

2.9 Instrumentos financieros

Se reconocen cuando el Fideicomiso pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.9.1 **Activos financieros.-** Se clasifican dentro de las siguientes categorías: bancos, inversiones y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Método de la tasa de interés efectiva (activos financieros).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Bancos.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

La Fiduciaria realiza periódicamente un análisis con el objetivo de constituir una provisión por incobrabilidad para reducir el saldo de cuentas por cobrar a su valor de probable realización. La referida provisión se constituye en función de la probabilidad de recuperación de todos los rubros que componen las cuentas por cobrar.

Baja de un activo financiero.- Se da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.9.2 **Pasivos financieros.-** Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que el Fideicomiso tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva (pasivos financieros).- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

***Préstamos*.-** Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo y son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva. Representan pasivos financieros con institución financiera local que se reconocen inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos.

***Cuentas por pagar*.-** Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes; proveedores, relacionadas, desistimientos de promitentes compradores y otras cuentas por pagar con vencimientos hasta 30 días.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado ya que no generan intereses.

Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar de corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

Pasivos del contrato.- Constituyen las obligaciones del Fideicomiso a transferir bienes a clientes, en virtud de los valores monetarios recibidos por parte de los compradores en calidad de "anticipos". Al 31 de diciembre del 2021, el Fideicomiso presenta en este rubro efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los bienes inmuebles comercializados.

Baja de un pasivo financiero.- El Fideicomiso dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.10 Patrimonio del Fideicomiso

Consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos del Fideicomiso luego de deducir todos sus pasivos. Representa el aporte inicial en efectivo por parte de los Constituyentes, los bienes inmuebles (terrenos) y los posteriores para el Proyecto inmobiliario de conformidad con las instrucciones fiduciarias instrumentadas en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, los cuales serán restituidos en la liquidación. Debido a su naturaleza, el Fideicomiso no emite instrumentos de patrimonio.

2.11 Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Fiduciaria realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Fideicomiso, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Fiduciaria 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 estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si el cambio afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

ESPACIO EN BLANCO

2.12 Adopción de normas nuevas y revisadas

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año 2021, el Fideicomiso realizó el análisis para la implementación de una serie de NIIF's nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigencia a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero del 2021. En el año previo, el Fideicomiso adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.

Reforma de la tasa de interés de referencia – Fase 2

En agosto del año 2020, el IASB emitió la modificación a la NIIF 9 (Instrumentos financieros), NIC 39 (Instrumentos financieros: Reconocimiento y Medición), NIIF 7 (Instrumentos Financieros: Información a Revelar), NIIF 4 (Contratos de Seguros y NIIF 16 (Arrendamientos), *Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2*, con la finalidad de ayudar a las entidades a proporcionar información útil a los usuarios de los estados financieros y apoyar a los preparadores en la aplicación de las Normas NIIF cuando se realizan cambios en los flujos de efectivo contractuales o en relaciones de cobertura, como resultado de la transición a tasas de referencia alternativas. Las modificaciones complementan las emitidas en 2019 y se centran en los efectos en los estados financieros cuando una entidad reemplaza la tasa de interés de referencia anterior por una tasa de referencia alternativa como resultado de la reforma. Las modificaciones hacen referencia a:

- Cambios en los flujos de efectivo contractuales: Se actualizará la tasa de interés efectiva para reflejar el cambio de la tasa de referencia alternativa, sin tener que dar de baja en cuentas o ajustar el valor en libros de los instrumentos financieros para los cambios requeridos por la reforma;

- Contabilidad de coberturas: No se tendrá que descontinuar la contabilidad de coberturas únicamente por realizar los cambios requeridos por la reforma, si la cobertura cumple con otros criterios de contabilidad de coberturas; y

- Divulgaciones: Se requiere divulgar información sobre nuevos riesgos que surjan de la reforma y la gestión de la transición a tasas de referencia alternativas.

Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio del 2021, enmienda a la NIIF 16.

En mayo del año 2021, el IASB emitió la modificación a la NIIF 16 (Arrendamientos), *Reducciones del alquiler relacionadas con el Covid-19 más allá del 30 de junio del 2021*, con la finalidad de ampliar la disponibilidad de la solución práctica, que se menciona en el párrafo 46ª siempre que se cumplan las condiciones descritas en el párrafo 46B, en la que se exime a los arrendatarios de tener que considerar contratos de arrendamiento individuales para determinar si las reducciones de alquiler que ocurren como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19 son modificaciones de arrendamiento.

La modificación fue aplicable a las concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 que reducen los pagos de arrendamientos vencidos el 30 de junio del 2021 o antes, pero debido a que la pandemia aún continua, en abril del 2021 se emitió un cambio el cual permite que la solución practica se pueda ocupar para los pagos de arrendamiento que venzan hasta el 30 de junio del 2022.

El expediente práctico aplica solo a las concesiones de renta que ocurren por consecuencia directa relacionada a Covid-19 y solo si las siguientes condiciones se cumplen:

- El cambio en los pagos por arrendamiento resulta en una consideración que sea sustancialmente la misma, o menor que, la consideración del arrendamiento inmediatamente anterior al cambio.

- Cualquier reducción en los pagos de arrendamiento solo afecta a los pagos debidos en o antes del 30 de junio del 2022 (una concesión de renta cumple esta condición si resulta en una reducción de pagos antes del 30 de junio del 2022 o incrementa los pagos de arrendamiento que se extienden más allá del 30 de junio del 2022); y,

- No hay un cambio sustantivo en alguna otra cláusula o condición del arrendamiento.

2.13 Normas revisadas emitidas, pero aún no efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros, el Fideicomiso no ha realizado el análisis para la aplicación de las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) revisadas que han sido emitidas, en razón que aún no son efectivas:

NIIF	Título	Vigencia
Modificaciones a las siguientes normas:		
NIC 16	Propiedades, planta y equipo: productos obtenidos antes del uso previsto.	2022
NIC 37	Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato.	2022
NIC 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.	2023
NIC 8	Definición de estimaciones contables.	2023
NIC 1	Información a revelar sobre políticas contables.	2023
NIC 12	Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única.	2023
NIC 28 – NIIF 10	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.	2023

Un resumen de los aspectos a considerar es como sigue:

Modificaciones a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): NIIF 1 y NIIF 9, - Mejoras anuales a las Normas NIIF – Ciclo 2018-2020

Estas modificaciones realizan una serie de cambios menores, esto con la intención de realizar correcciones de reacción o corregir descuidos o conflictos que se encuentran en las normas. Las enmiendas aclaran:

- Para NIIF 1, que una subsidiaria puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas de los negocios en el extranjero por el valor en libro de los estados financieros de la controladora, para lo cual se modifica el párrafo D1 y se agrega el párrafo D13A. La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero del 2022, con opción de adopción anticipada.

- Para NIIF 9, las situaciones en las que los preparadores de estados financieros deberán dar de baja en cuentas algunos pasivos financieros, para lo cual se agrega el párrafo B3.3.6 y B3.3.6A. La modificación aclara que al aplicar la prueba del '10%' para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye solo las cuotas pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestador, incluyendo cuotas pagadas o recibidas por la entidad o el prestador. Las enmiendas son aplicadas prospectivamente a las modificaciones o cambios que ocurran en o después de la fecha que la entidad aplica por primera vez la enmienda. La modificación es efectiva para periodos que inicien en o después del 1 de enero del 2022, con opción de adopción anticipada.

- Las modificaciones se aplican prospectivamente, por ejemplo, la medición del valor razonable en o después de la fecha inicial de aplicación de las modificaciones aplicadas a la entidad. Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2022, con opción de adopción inicial.

Modificaciones a NIC 16 – Propiedad, planta y equipo – (Antes de ser usados)

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo con la Administración.

Por consiguiente, el Fideicomiso debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados y mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2 *Inventarios*. Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado de resultados integrales, los estados financieros deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias NIC de la Compañía, en la línea de partida(s) en el estado de resultados integrales donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias NIC para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del periodo en el cual se presentan los estados financieros de la Compañía en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

El Fideicomiso reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al saldo de los resultados acumulados (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer periodo que se presente.

Estas modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien el 1 de enero del 2022 con opción de aplicación anticipada, sin embargo, la Administración prevén que los impactos en los estados financieros carecen de importancia material.

Modificaciones a la NIC 37 – Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones sobre las "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" especifican qué costos incluye una empresa al evaluar si un contrato generará pérdidas, esto lo hace por medio de agregar el párrafo 68ª a la norma, la cual explica que costos formarían parte del cumplimiento de un contrato, mencionando específicamente que los costos del cumplimiento de un contrato solo comprenderán los costos que estén directamente relacionados con el contrato, incluso detallando que los costos que se relacionan directamente con un contrato consisten en:

- Los costos incrementales del cumplimiento del contrato; y,

- Una asignación de otros costos que se relacionen directamente con el cumplimiento de los contratos.

Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero del 2022, con opción de aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 – Clasificación de pasivos como circulante y no circulante

Estas modificaciones afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de situación financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del periodo de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca que la Compañía va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del periodo de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero del 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a NIC 8 – Definición de estimaciones contables

Estas modificaciones aclaran qué es una estimación contable, agregando varios párrafos aclaratorios incluyendo como uno los puntos más importantes la definición de estimación contable dentro de la norma mencionada. La definición de estimación contable que se incorpora a la NIC 8, es la siguiente: Son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición.

Respecto a las aclaraciones relacionadas con las estimaciones contables y los cambios que estas podrían tener, se cambian los párrafos 32, 34, 38 y 48 de la norma actual, y se agregan los párrafos 32ª, 32B y 34ª, con la intención de no generar controversias respecto a cómo se deben tratar y distinguir las estimaciones contables, con respecto a los cambios en las políticas contables y posibles errores de periodos anteriores.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que inicien el 1 de enero del 2023 para los cambios en las políticas contables y los cambios en estimaciones contables que ocurran en o después del inicio de este periodo con opción a aplicación anticipada.

Modificaciones a NIC 1 – Información a revelar sobre políticas contables

Estas modificaciones requieren que las empresas revelen su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables importantes agregando y modificando especialmente el contenido solicitado para las notas, eliminando los párrafos 118, 119 y 121, modificando los párrafos 7, 10, 114, 117 y 122 y agregando los párrafos 117ª, 117B, 117C, 117D y 117E.

Se modificó el párrafo 117, que actualmente menciona que: "Una entidad revelará información sobre políticas contables material o con importancia relativa. La información sobre políticas contables es material o tiene importancia relativa si, cuando se considera conjuntamente con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que toman los usuarios principales de los estados financieros con propósito general, sobre la base de estos estados financieros".

El documento de cambio también presenta modificaciones a NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”, NIC 26 “Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficio por Retiro” y NIC 34 “Información Financiera Intermedia” de manera de corregir algunas solicitudes de información a revelar considerando los cambios a la NIC 1 con relación a las políticas contables.

Modificaciones a NIC 12 – Impuestos diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única.

Estas modificaciones especifican cómo una empresa contabiliza el impuesto sobre las ganancias, incluido el impuesto diferido, que representa el impuesto a pagar o recuperar, señalando que, en determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez.
Las modificaciones a la NIC 12 busca aclarar que la exención no se aplica a las transacciones tales como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento y que las empresas están obligadas a reconocer impuestos diferidos sobre las referidas transacciones, y reducir la diversidad en la presentación de informes de impuestos diferidos sobre arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.

Se modifica los párrafos 15, 22 y 24, y se agrega el párrafo 22ª que menciona que una transacción que no es una combinación de negocios puede conducir al reconocimiento inicial de un activo o un pasivo y, en el momento de la transacción, no afectar a la ganancia contable o fiscal. En función de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias imponibles y deducibles de igual importe en el momento del reconocimiento inicial del active y del pasivo. La exención proporcionada por los párrafos 15 y 24 no se aplica a estas diferencias temporarias y una entidad reconoce cualquier activo y pasivo por impuestos diferidos resultante.

Las modificaciones estarán vigentes por los periodos anuales que empiecen el 1 de enero del 2023, con opción a aplicación anticipada.

La Fiduciaria considera que la aplicación de estas nuevas normas y modificaciones no tendrán un impacto material sobre los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros en caso, que tales transacciones surjan, sin embargo, esto se establecerá y documentará una vez sea analizado de manera exhaustiva para su aplicabilidad y vigencia.

2.14 Reclasificaciones

Ciertas partidas de los estados financieros del **Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II** por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron reclasificadas con el propósito de presentar información financiera comparativa. Los efectos de las reclasificaciones no tuvieron impacto significativo en los resultados ni en el patrimonio del Fideicomiso y fue como sigue:

3. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2021, bancos representa los depósitos en dos instituciones financieras locales, sin restricciones de ningún tipo y de disponible inmediata.

4. CUENTAS POR COBRAR

	31/12/2021	31/12/2020
Anticipos a proveedores	107,665	7,184
Otras	241	1,712
Total	107,906	8,896

Al 31 de diciembre del 2021, anticipos a proveedores representa los desembolsos en efectivo entregados para la construcción del proyecto inmobiliario por el servicio de instalaciones eléctricas, instalaciones de cubiertas, instalación de puertas y demás. Estos valores serán liquidados contra la entrega de las facturas.

5. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos	650,238	650,238
Costos directos	6,435,051	3,454,615
Costos indirectos	1,568,197	1,082,831
Total	8,653,486	5,187,684

Al 31 de diciembre del 2021.

- Terrenos, corresponde a los lotes aportados por el constituyente "A" Fideicomiso Inverplayas, ubicados en el Ocean Beach & Resort a tres kilómetros de la cabecera cantonal de Playas en el sector llamado Hacienda El Pájaro dentro del cantón Playas.

- Costos directos, corresponden principalmente a los costos incurridos por la construcción de infraestructura de obra civil, obras preliminares, sistemas hidrosanitarios y eléctricos del proyecto inmobiliario.

- Costos indirectos corresponden principalmente a los costos incurridos por dirección técnica, intereses, honorarios, costos legales, seguros de construcción, necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario. Un detalle comparativo es como sigue:

	31/12/2021	31/12/2020
Honorarios de gerencia y fiscalización	944,781	781,680
Costos financieros	325,799	108,255
Diseños y estudios	94,844	79,316
Seguridad	83,991	47,850
Impuestos, tasas y permisos	58,622	39,818
Seguros	31,058	16,281
Otros	29,102	9,631
Total	1,568,197	1,082,831

6. ACTIVOS POR CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2021, representan los valores de la facturación recibida por las comisiones relacionadas a la comercialización de las unidades inmobiliarias una vez firmadas las promesas de compraventa de las unidades.

Se transfieren al costo y gasto cuando se ha firmado la escritura de compraventa definitiva con los promitentes compradores. Durante el año 2021, se ha recibido facturas por US$127,742.

7. PRÉSTAMO

Institución bancaria	Tasa de interés	31/12/2021	31/12/2020
Banco de la Producción S.A.	7.62%	2,500,000	1,350,000
Intereses por pagar		5,207	10,094
Total		2,505,207	1,360,094

8. CUENTAS POR PAGAR

	31/12/2021	31/12/2020
Fondo de garantía	300,448	90,620
Proveedores	36,501	76,176
Otras	46,401	35,970
Total	383,350	202,766

Al 31 de diciembre del 2021:

- Fondo de garantía, representa de acuerdo con contratos de construcción una porción de las facturas, a ser cancelados al término del plazo de la construcción por parte del Fideicomiso.

- Proveedores, incluye principalmente saldos por pagar a proveedores relacionado con la adquisición de bienes y contratación de servicios para la ejecución del proyecto inmobiliarios y giro del negocio del Fideicomiso, los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 30 días.

- Otras; representan principalmente los valores a devolver por los desistimientos en la compra de inmuebles de promitentes compradores, a la fecha de emisión de este informe los valores se encuentran proceso de regularización.

9. PASIVOS POR CONTRATOS

Representan los valores monetarios recibidos por el Fideicomiso en calidad de anticipos de Promitentes Compradores relacionados con la reserva de las unidades inmobiliarias del Proyecto, en virtud de la formalidad legal de los contratos firmados en la promesa de compraventa.

10. IMPUESTOS

	31/12/2021	31/12/2020
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	366	366
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,777	16,272

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación comparativa entre la pérdida contable según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2021	2020
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta y sujeta a amortización en períodos futuros	16,456	42,939
(+) Gastos no deducibles	(3,457)	(2,257)
Pérdida tributaria sujeta a amortización en periodos futuros	12,999	40,682

(1) De acuerdo con lo establecido en la normativa tributaria, las sociedades podrán compensar las pérdidas obtenidas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas**.**

Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2021, representa el saldo de activos por impuestos diferidos por originados por la amortización de pérdidas tributarias que el Fideicomiso reconoció sobre la base de las pérdidas económicas de determinadas en periodo actual y anteriores, los cuales la Fiduciaria espera deducir en la conciliación tributaria en periodos futuros. Un movimiento comparativo de los activos por impuestos diferidos es como sigue:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	60,549	68,208
Reconocido en los resultados	3,250	(7,659)
Saldo al final del año	63,799	60,549

ASPECTOS TRIBUTARIOS:

Durante el año 2021, el Organismo de Control Tributario denominado Servicio de Rentas Internas (SRI) realizó reformas o emisión de leyes para entidades jurídicas y/o personas naturales, así como, emisión de resoluciones en suplementos y circulares formalizadas en el Registro Oficial, que regularon el tratamiento fiscal de transacciones y tasas aplicables a la transaccionalidad de las industrias.

REFORMAS APLICABLES A FIDEICOMISO A LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO (LRTI)

Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Se elimina las siguientes deducciones:

***Reducción de tres puntos porcentuales (3%) del Impuesto a la renta*.-** Para el desarrollo de nuevas inversiones gozarán de una reducción de tres puntos porcentuales (3%) sobre la tarifa del IR hasta por quince años las sociedades, e inversiones nuevas siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en la Ley.

***Reducción de cinco puntos porcentuales (5%) del Impuesto a la renta*.-** Las sociedades y las inversiones nuevas gozarán de una reducción especial de hasta cinco puntos porcentuales (5%) sobre la tarifa de impuesto a la renta aplicable por la suscripción de contratos de inversión siempre y cuando cumplan con las condiciones y requisitos establecidas en la Ley.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la administración tributaria

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2018 al 2021, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto a la determinación de gastos deducibles, ingresos exentos y otros.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

Las normas tributarias vigentes en el Ecuador incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. A partir del año 2015 de acuerdo con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 el Servicio de Rentas Internas (SRI) solicita se prepare y remita el anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior (y locales bajo ciertas condiciones) en el mismo periodo fiscal cuyo monto acumulado sea superior a US$3 millones.

Si el referido monto es superior a los US$15 millones, las entidades están obligados a presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe integral de precios de transferencias, incluyendo como partes relacionadas a entidades domiciliadas en paraísos fiscales. El importe acumulado de las operaciones del Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2021, no supera el importe acumulado mencionado, por lo cual no tiene obligatoriedad de presentación del referido estudio al organismo de control tributario (SRI).

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, el Fideicomiso está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

El Fideicomiso dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Constituyente medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Fideicomiso, si es el caso.

Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para el Fideicomiso. El Fideicomiso ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes y realiza transacciones con sociedades y terceros que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo. El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+.

Las instituciones financieras locales, en donde permanece disponible los valores en efectivo del Fideicomiso, presentan la siguiente calificación:

	Calificación	
Institución financiera	**2021**	**2020**
Banco del Pichincha C.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco de la Producción S.A.	AA+AA+	AAA / AA+

Riesgo de liquidez.- La Junta del Fideicomiso es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Fiduciaria pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez del Fideicomiso.

La Fiduciaria monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Riesgo de mercado.- Se refiere a la posibilidad que el Fideicomiso generé perdidas como consecuencia de las condiciones del mercado. Entre los más comunes se encuentran:

(1) Riesgo que la posición de mercado del Fideicomiso se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros; (2) Riesgo que las unidades inmobiliarias no sean vendidas a terceros, como consecuencia condiciones económicas, y (3) cambios en las tasas de interés o en precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos del Fideicomiso o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

***Riesgo de tasa de interés*.-** La Fiduciaria administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasas fija.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad.

12.2 Categorías de instrumentos financieros.- El detalle de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado es como sigue:

	31/12/2021	31/12/2020
Activos financieros:		
Bancos, Nota 3	286,269	205,630
Cuentas por cobrar, Nota 4	107,906	8,896
Total	394,175	214,526

	31/12/2021	31/12/2020
Pasivos financieros:		
Préstamos, Nota 7	2,505,207	1,360,094
Cuentas por pagar, Nota 8	383,350	202,766
Pasivos por contratos, Nora 9	5,112,226	2,736,779
Total	8,000,783	4,299,639

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2021:

Aportes.- Representan los recursos líquidos entregados por los Constituyentes en calidad de aporte para el inicio de la construcción del proyecto inmobiliario: (1) US$650.238 por el constituyente Fideicomiso Inverplayas TF-G-Dos Ocho Seis (286) correspondiente a los terrenos; y ii) US$1,050.000 por el constituyente Inversiones y Negocios Cía Ltda. correspondiente a los aportes en efectivo.

El Contrato de Constitución del Fideicomiso establece que los Constituyentes tendrán derecho a la restitución de los aportes que hubieren efectuado, una vez concluido el proyecto y estén cubiertas las obligaciones del Fideicomiso.

***Pérdidas acumuladas*.-** La composición del saldo de pérdidas acumuladas del Fideicomiso por año, neta de las utilidades es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

Años	(En US$ dólares)
Pérdida del año 2018	33,770
Pérdida del año 2019	103,048
Pérdida del año 2020	50,599
Pérdida del año 2021	13,206
Total pérdidas acumuladas	200,623

14. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle comparativo de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	2021	2020
Administración y constitución	16,002	29,278
Publicidad y marketing	15,388	16,750
Gastos no deducibles	3,457	2,257
Impuestos y contribuciones	8,723	-
Otros	7,442	126
Total	51,012	48,411

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (10 de mayo del 2022) no se produjeron eventos que en opinión de la Fiduciaria pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 fueron aprobados por la Fiduciaria el 27 de enero del 2022 y su emisión fue autorizada sin modificaciones adicionales.