

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del
2022, con opinión de los auditores
independientes.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

Contenido:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al representante legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**, al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**, al 31 de diciembre del 2022, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamentos de la opinión

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

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

Independencia

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Comunicamos a los encargados de la Administración del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

Otros asuntos

Los estados financieros del **FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL**, al 31 de diciembre del 2021 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 15 de febrero del 2022, contiene una opinión sin salvedades.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, febrero 10, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMSIO TORRE SOL GUAYAQUIL
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	7	41.292	18.361
Cuentas por cobrar a clientes no relacionados	8	17.488	6.114
Otras cuentas por cobrar		-	165
Impuestos por recuperar	9	4.814	6.587
Total activos corrientes		<u>63.594</u>	<u>31.227</u>
Total activos		<u>63.594</u>	<u>31.227</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a proveedores	10	7.290	5.023
Otras cuentas por pagar		500	500
Impuestos por pagar	9	506	274
Total pasivos corrientes		<u>8.296</u>	<u>5.797</u>
PATRIMONIO			
Capital social	15	6.000	8.000
Resultado del ejercicio	15	49.298	17.430
Total patrimonio		<u>55.298</u>	<u>25.430</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>63.594</u>	<u>31.227</u>

Ab. Karina Rodriguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez

Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO TORRE SOL.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias	11	142.560	100.153
GANANCIA BRUTA		142.560	100.153
Gastos de administración	12	(79.687)	(79.972)
UTILIDAD OPERACIONAL		62.873	20.181
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos		348	2.166
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		63.221	22.347
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	13	(13.923)	(4.917)
Utilidad del período		49.298	17.430
Total resultado integral del año		49.298	17.430

Ab. Karina Rodriguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresados en dólares estadounidenses)

Descripción	Notas	Aporte	Resultados acumulados Resultado del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2020	15	8.000	25.283	33.283
Distribución de dividendos		-	(25.283)	(25.283)
Resultado integral		-	17.430	17.430
Saldos al 31 de diciembre del 2021	15	8.000	17.430	25.430
Restitución de aportes		(2.000)	-	(2.000)
Distribución de dividendos		-	(17.430)	(17.430)
Resultado integral		-	49.298	49.298
Saldos al 31 de diciembre del 2022	15	6.000	49.298	55.298

Ab. Karina Rodríguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez

Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	131.185	101.937
Pagado a proveedores	(89.337)	(92.383)
Proveniente de otros	513	14.920
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	42.361	24.474
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Distribución de dividendos	(17.430)	(25.283)
Restitución de aportes	(2.000)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(19.430)	(25.283)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Incremento (disminución) neto durante el año	22.931	(809)
Saldos al comienzo del año	18.361	19.170
Saldos al final del año	41.292	18.361

(Continúa...)

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2022	2021
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO		
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	49.298	17.431
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(11.374)	14.734
Otras cuentas por cobrar	164	-
Activos por recuperar	1.773	(4.349)
Cuentas por pagar comerciales	2.267	(3.117)
Otras cuentas por pagar	233	(225)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	42.361	24.474

Ab. Karina Rodriguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez

Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 13 -
3.	Políticas contables significativas	- 13 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 17 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 17 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 17 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 18 -
8.	Cuentas por cobrar a no relacionados	- 18 -
9.	Impuestos por recuperar y pagar	- 19 -
10.	Cuentas por pagar a proveedores	- 19 -
11.	Ingresos	- 19 -
12.	Gastos administrativos	- 19 -
13.	Impuesto a la renta	- 19 -
14.	Reformas tributarias	- 20 -
15.	Aportes	- 25 -
16.	Resultados acumulados	- 25 -
17.	Eventos subsecuentes	- 26 -
18.	Aprobación de los estados financieros	- 26 -

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

1. Información general

El Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 2 de marzo del 2007. El Fideicomiso tiene como Constituyente principal a la Compañía Falot S.A. y los respectivos Constituyentes Adherentes son los propietarios de las suites.

Objeto

El Fideicomiso tiene por objeto administrar las suites que conforman el edificio Torre Sol I Apart Suite - Guayaquil, ubicado en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual, el 29 de abril del 2016 contrató a la Compañía Guayhost S.A., como operador, el mismo que facilita el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.

Instrucciones Fiduciarias:

Para el cumplimiento de su objeto social, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, cumplirá con las siguientes instrucciones fiduciarias:

- Registrar contablemente como propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfiere el Constituyente a la suscripción del presente instrumento o que llegare a transferir en el futuro para conformar el Fondo Preoperativo y todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculados a la Etapa Preoperativa del negocio. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del Fideicomiso.
- Suscribir con la Compañía Guayhost S.A., el contrato de administración y servicios complementarios aprobado por el Constituyente, pero sujeto a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa.
- Celebrar con los constituyentes adherentes designados por el constituyente o por quién ésta determine, contratos de convenios de adhesión y registrar el aporte en efectivo correspondiente, aporte que servirá para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación de Fideicomiso, incluso en el caso de no alcanzarse el punto de equilibrio; así mismo suscribir con los constituyentes adherentes el contrato de comodato sobre las suites, dichos contratos deberán estar sujetos a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que 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 para iniciar la etapa operativa; las suites serán entregadas al correspondiente constituyente adherente en caso de que se dé por terminado el contrato de comodato por no haberse cumplido el punto de equilibrio.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja el constituyente en la etapa preoperativa y la junta del Fideicomiso en la etapa operativa, así como invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja el constituyente en la etapa preoperativa y la junta del Fideicomiso en la etapa operativa, 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.
- Realizar los gastos preliminares que apruebe el constituyente para la etapa pre operativo. Estos gastos , hasta que se alcance el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por el constituyente , los mismos que conforman el fondo pre operativo, o por los constituyentes adherentes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava de la escritura de constitución.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Informar a la Compañía Guayhost S.A. que el contrato de administración y servicios complementarios se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.
 - Informar a los constituyentes adherentes que el convenio de adhesión y contrato de comodato se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos, y devolver a estos las suites y cualquier remanente que existiere previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente convenio de adhesión, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que sí ha cumplido el punto de equilibrio para dar inicio a la etapa operativa del negocio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
 - Declarar el inicio de la etapa operativa del negocio.
 - Convocar a los constituyentes adherentes que a la presente fecha existan, a una asamblea en la que se designarán a dos vocales que representarán a los constituyentes adherentes existentes a la presente fecha y a los que se adhieran en el futuro en la Junta del Fideicomiso. La designación se hará por mayoría simple de votos de los constituyentes adherentes asistentes a la reunión. Esta asamblea deberá ser convocada por la Fiduciaria, cuando se debe reemplazar a cualquier miembro de la Junta del Fideicomiso por ausencia definitiva.
 - Entregar en administración las suites, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a favor de la Compañía Guayhost S.A. quien actuará por intermedio de su operador: el honorario por la administración de las suites que está obligado a pagar al Fideicomiso deberá estar estipulado en el contrato de administración y servicios complementarios. Esta administración comprenderá entre otras actividades: (i) el mantenimiento y custodia de las suites; (ii) la promoción para el arrendamiento de las suites; (iii) la realización de todos los pasos operativos vinculados al arrendamiento de las suites; y, (iv) dar todos los servicios complementarios hoteleros a los arrendamientos de las suites. La Compañía Guayhost S.A., deberá proveer de todo el personal y la infraestructura humana y de servicios para la administración de las suites, el que no tendrá ningún tipo de relación laboral ni de ningún otro tipo con el Fideicomiso.
 - Cobrar y recibir de la Compañía Guayhost S.A. los valores correspondientes que se generen en cumplimiento del objeto del contrato de administración y servicios complementarios.
 - Pagar a la Compañía Guayhost S.A. el honorario pactado en el contrato de administración y servicios complementarios por la administración de suites así como proceder el reembolso de todos los costos y gastos generados por dicha administración, así como pagar los costos, gastos, y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia "Howard Johnson" y que consten en el presupuesto aprobado por la Junta de Fideicomiso.
 - En caso de incumplimiento de los constituyentes adherentes, de las obligaciones que asumieron en el convenio de adhesión y/o en el contrato de comodato, dar por terminados tales contratos, previa aprobación de la Junta de Fideicomiso, y en forma establecida en los mismos y cobrar las multas a que hubiera a lugar.
 - Registrar en la contabilidad del Fideicomiso todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa operativa del negocio y que han sido plenamente justificadas con las facturas, recibos o comprobantes originales.
 - Continuar celebrando con los constituyentes adherentes los convenios de adhesión y los contratos de comodato.
 - Transferir a favor de cada constituyente adherente, a título de restitución fiduciaria, las utilidades netas que genere el negocio, las mismas que se calculará tomando como base el número de metros

cuadrados de su correspondiente suite así como el tiempo de permanencia del constituyente adherente en el Fideicomiso, la fórmula del cálculo se encuentra detallada en el anexo uno de la escritura de constitución. La entrega de las utilidades netas del primer año, se hará al finalizar el primer ejercicio económico completo; y, a partir del segundo año, con la periodicidad que establezca la Junta del Fideicomiso, la que no podrá ser inferior a cuatro meses. De las utilidades netas a los constituyentes adherentes, así mismo una vez que se hayan cancelado todos los pasivos costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio. Por otra parte, una vez realizado la repartición de las utilidades netas, y cubierto todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generar se por el desarrollo del negocio, de existir un remanente podrá ser repartido de igual forma, conforme se indica en el presente numeral, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.

- Contratar una auditoría externa previa aprobación de la Junta de Fideicomiso, para que audite los resultados del negocio, con la periodicidad determinada por la Fiduciaria. El pago a la auditoría externa se hará con los recursos del Fideicomiso. En caso de no existir los recursos en el Fideicomiso deberán proveerlo los constituyentes adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su suite, alícuota que será determinado por la Fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato. De no proporcionarse los recursos necesarios, la fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- Otorgar procuración judicial a favor de un abogado, con el fin de que éste, por cuenta del Fideicomiso, inicie en contra de cualquiera de los constituyentes adherentes o los subarrendatarios de las suites o la Compañía Guayhost S.A., de los representantes de éstos, de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antes mencionados en la escritura de constitución o en cualquier otro instrumento contractual, o para que asuma la defensa del Fideicomiso, en caso de que existan conflictos o controversias. La contratación se hará con los recursos con lo que cuente el Fideicomiso. En caso de no existir los recursos en el Fideicomiso deberá proveerlo los constituyentes adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su suite, alícuota que será determinado por la Fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato. De no proporcionarse los recursos necesarios, la Fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- Una vez que se haya terminado el plazo de vigencia del contrato de administración y servicios complementarios: (i) restituir a los constituyentes adherentes la tenencia de las suites con su respectivo mobiliarios, dotación y equipamiento; (ii) transferir a los constituyentes adherentes, los remanentes en dinero que existen en el Fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros a los que se refiere el numeral 7.8.9; y (iii) liquidar el Fideicomiso.
- Una vez que la Fiduciaria verifique:
 - Que el número de contratos de convenios de adhesión y comodato de las suites, disminuya del mínimo de suites que defina la Junta de Fideicomiso de común acuerdo con el Operador para mantener la vigencia del Fideicomiso; o,
 - Que el contrato de prestación de servicios complementario se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia o por petición expresada de la Compañía Guayhost S.A. cuando el negocio al cierre de un ejercicio económico no generó los resultados esperados en el presupuesto aprobado por la Junta de Fideicomiso; proceder a: (i) restituir a los Constituyentes Adherentes la tenencia de las suites con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento; (ii) transferir a los Constituyentes Adherentes, los remanentes en dinero que existieron en el Fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros a los que se refiere el numeral 7,8,9; y, (iii) liquidar el Fideicomiso.
- Celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias, de tal manera que no sea una falta o insuficiencia de instrucción expresa la que de alguna manera impida o retarde su cumplimiento.

2. Situación financiera en el país

De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, el país al cierre del año 2022 creció en un 2,7%, demostrando una recuperación más sostenida tras la aparición y propagación del COVID-19 a nivel mundial.

Este crecimiento se originó principalmente por el dinamismo económico marcado por un aumento de la inversión pública y privada que creció en un 6,8% y por el consumo de los hogares con un crecimiento del 5% en comparación al año 2021, pese a factores negativos como el paro nacional de junio 2022, la guerra entre Rusia y Ucrania, la recesión mundial y alza global de las tasas de interés.

Para el año 2023 se prevé un crecimiento de al menos el 3,1%, que dependerá de factores positivos como el posible incremento de los precios del barril de petróleo y mantener bajos niveles de inflación, así como factores negativos que puedan surgir por la aparición de nuevas manifestaciones y por el desaceleramiento del crecimiento económico mundial.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del Fideicomiso, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2022 y 2021, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

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

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2022 y 2021, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

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

3.3 Activos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El Fideicomiso reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando existe un contrato que da lugar a un activo financiero y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de su flujo de efectivo contractual y el modelo de negocio del Fideicomiso para la gestión de cada activo financiero. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo, el Fideicomiso mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo son medidas al precio de transacción determinado bajo NIIF 15.

EL Fideicomiso clasificará los activos financieros según su medición posterior

- Activo financiero a costo amortizado

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso mantuvo activos financieros únicamente en las categorías de activos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar clientes no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior de activos financieros

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

- Activo financiero a costo amortizado.- los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique a través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

Baja de activos financieros

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

3.4 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

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

Clasificación

El Fideicomiso clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente sobre la base de lo siguiente:

- Pasivo financiero a costo amortizado

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en las categorías de pasivos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

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

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

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

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

3.5 Reconocimiento de ingresos

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

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La Entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La Entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto corriente

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

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

Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

3.7 Patrimonio y restitución de aporte

Los dividendos y las restituciones a pagar a los constituyentes del Fideicomiso se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.8 Costos y gastos

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

3.9 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL ha definido las siguientes consideraciones:

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

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

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

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

3.10 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2022 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.11 Compensación de transacciones y saldos

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

3.12 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.13 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMSIO TORRE SOL GUAYAQUIL respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2022.

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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIIF 17	Reemplazará a la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2023
NIC 1	Enmienda que aclara la clasificación de pasivos corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
NIC 8	Enmienda que permiten aclarar como las empresas deben distinguir entre los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.	1 de enero de 2023
NIC 12	Enmienda que aclara sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023

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

4. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones contables

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

5. Gestión del riesgo financiero

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

Efectivo en bancos y activos financieros

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

<u>Entidad Financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco Produbanco-Grupo Promerica	AAA/AA+	AAA/AA+

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
	Corriente	Corriente
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos	41.292	18.361
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	17.488	6.279
Total	58.780	24.640
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7.790	5.523
Total	7.790	5.523

7. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Certificados de inversión	41.286	4.000
Bancos	6	7.327
Pólizas de inversión	-	7.034
Total	41.292	18.361

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

Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado para este tipo de inversiones, las que detallamos a continuación:

2022			
Tipo de papel	Institución	Tasa de interés	Capital
Certificados de depósito a plazo	FIDEVAL	4,76%	25.260
Certificados de depósito a plazo	FIDEVAL	4,50%	16.026
Total			41.286
2021			
Tipo de papel	Institución	Tasa de interés	Capital
Certificados de depósito a plazo	Banco Internacional	5,00%	4.000
Póliza de inversión	ANEFI	4,33%	7.034
Total			11.034

El Fideicomiso mantiene fondos de inversión con una tasa de interés variable. Durante el año 2022, la tasa de interés promedio sobre estos títulos es de 4,75% anual. Ninguno de estos activos se encuentra vencido o deteriorado.

8. Cuentas por cobrar a no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar a no relacionados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Guayhost S.A.	17.488	6.114
Total	17.488	6.114

9. Impuestos por recuperar y pagar

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, la composición de los saldos de impuestos por recuperar y pagar se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Impuestos por recuperar		
Retenciones por impuesto a la renta	2.624	5.142
Retenciones por Impuesto al valor agregado	2.190	1.445
Total activos por impuestos corrientes	4.814	6.587
Impuestos por pagar		
Retenciones por impuesto a la renta		
Retenciones por impuesto a la renta	133	76
Retenciones por impuesto al valor agregado	373	198
Total pasivos por impuestos corrientes	506	274

Tanto los impuestos por recuperar como los impuestos por pagar van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

10. Cuentas por pagar a proveedores

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 el detalle de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Guayhost S.A.	4.478	2.379
Edificio Torre Sol I	1.576	2.206
Otros	1.236	438
Total	7.290	5.023

El período de crédito promedio de compras de bienes y servicios es 60 días desde la fecha de la factura.

11. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Ingresos por suites	142.560	100.153
Total	142.560	100.153

12. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Honorarios profesionales	48.049	37.609
Gastos de mantenimiento	22.327	27.460
Servicios básicos	9.033	14.514
Otros gastos	206	124
Impuestos, contribuciones y otros	72	265
Total	79.687	79.972

13. Impuesto a la renta

La tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% (22% para empresas cuyos ingresos sean menores a USD 1'000.000) sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación

de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

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

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

En el caso de sociedades que hayan sido catalogadas bajo el Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE), el Impuesto a la Renta se calculará en función a los ingresos gravados.

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

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

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

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

Descripción	2022	2021
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	63.221	22.348
Más gastos no deducibles	66	3
Base imponible	63.287	22.351
Impuesto a la renta calculado por el 22% y registrado en resultados	13.923	4.917

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2018 al 2022.

14. Reformas tributarias

A continuación, se resumen las principales reformas tributarias durante el período 2022:

Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19

Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19", las cuales tuvieron el carácter de urgente en materia económica, a continuación se establecen las principales reformas fiscales efectuadas:

- Contribuciones temporales patrimoniales

Están obligadas al pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio para los años 2022 y 2023, las sociedades que realicen actividades económicas y posean un patrimonio neto igual o mayor a USD 5.000.000, al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con la siguiente tabla:

Patrimonio desde USD	Patrimonio hasta USD	Tarifa sobre el patrimonio
-	4.999.999	0,0%
5.000.000	En Adelante	0,8%

Se exceptúan a las entidades y empresas públicas; misiones diplomáticas, consulares y organismos internacionales; e instituciones sin fines de lucro.

La declaración y pago se efectuó hasta el 31 de marzo del ejercicio fiscal 2022 y la segunda cuota en el ejercicio fiscal 2023 y se puede solicitar facilidades de pago por un plazo máximo de 6 meses sin que se exija el pago de la cuota inicial.

El pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos a cargo del sujeto pasivo ni será deducible para el pago de otros impuestos.

- Reformas sobre exenciones en el Impuesto a la Renta
 - Enajenación ocasional de inmuebles: únicamente estarían exentos del Impuesto a la Renta los generados por la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que se trate de inmuebles destinados a vivienda, incluyendo sus bienes accesorios como parqueos, bodegas y similares, y terrenos.
 - Rendimientos por inversiones a plazo fijo: se reduce el plazo de la inversión de 360 a 180 días para que los rendimientos de inversiones a plazo fijo se consideren exentos de impuesto a la renta.

- Se eliminan las siguientes exenciones:
 - Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1).
 - Los ingresos obtenidos por actividades exclusivas de investigación científica y que reinviertan al menos el 10% de sus utilidades en el país (Art. 9 # 21).
 - Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana (Art. 9 # 22)
 - Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2)
 - Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3)
 - Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4).
 - Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6)
 - Para administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico que eran exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7).
 - Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.
 - Se eliminan los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica para el Fomento Productivo.
 - Se elimina el beneficio de la reducción de 10 puntos de la tarifa del IR por reinversión de utilidades, para:
 - Sociedades exportadoras habituales,
 - Sociedades que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, sociedades de turismo receptivo.

- Se otorgan los siguientes beneficios:
 - Reducción de 3% del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones (para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley y para las sociedades existentes que realicen inversiones). Este beneficio aplicaría hasta por 15 años.

- Reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión (para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley, así como para las inversiones nuevas de sociedades existentes).

- Reformas sobre deducciones de impuesto a la renta:

Se eliminan las siguientes deducciones:

- Deducción adicional por incremento neto de empleos.
- Deducción adicional por pagos a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Deducción adicional para micro, pequeñas y medianas empresas sobre los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de la productividad y gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Deducción adicional de un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas.

- Aplicación de deducciones adicionales:

Deducción del 150% adicional en los siguientes conceptos:

- Sobre los gastos de publicidad, promoción y patrocinio, realizados a favor de deportistas y programas y proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
- Por los valores que de manera directa o mediante instituciones educativas, se entreguen para la concesión de becas educativas o ayudas a estudiantes de bajos recursos en instituciones educativas de formación dual y de tercer o cuarto nivel.
- A los auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato destinados a becas, alimentación, infraestructura, en escuelas y colegios públicos y fiscomisionales.
- Por los patrocinios otorgados a entidades sin fines de lucro cuya actividad se centre en la erradicación de la desnutrición infantil y atención de madres gestantes, previamente calificados y coordinados por la entidad rectora competente en la materia.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos, culturales y de producción y patrocinio de obras cinematográficas.
- Los gastos por aportes privados para el fomento a las artes, el cine y la innovación en cultura.

Se podrá deducir el 100% adicional de las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, bioemprendimientos, restauración y reparación ambiental debidamente calificados por la Autoridad Ambiental Nacional o a quien ésta designe.

- Reformas sobre el IVA

Se incrementa nuevas operaciones no objeto de IVA, así como se incluyen y excluyen bienes y servicios gravados con tarifa IVA 0%.

Tarifas del Impuesto al Valor Agregado .- mediante Decreto Ejecutivo, se podrá reducir la tarifa general del IVA del 12% hasta el 8%, a la prestación de todos los servicios definidos como actividades turísticas de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Turismo, para lo cual será necesario contar con un informe favorable del Ministerio de Economía y Finanzas para la emisión del respectivo Decreto Ejecutivo.

- Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares – RIMPE

Se eliminan tanto el Régimen Impositivo Simplificado (RISE) como el Régimen Impositivo para Microempresas, y en su lugar se establece el Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE), para el pago del Impuesto a la Renta, a los emprendedores y negocios populares regulados. Se encontrarán bajo este régimen las personas naturales y jurídicas con ingresos brutos anuales hasta USD 300.000,00 reportados al 31 de diciembre del 2021.

Impuesto a la Salida de Divisas

Mediante Decreto Ejecutivo N.º 298, se estableció la reducción progresiva del ISD para el año 2022, en el que establece que cada trimestre a partir del 1 de enero de 2022 se reducirá en un cuarto de punto porcentual (0.25) hasta llegar a una tasa del 4% al finalizarlo, el Servicio de Rentas Internas modificará toda resolución de carácter general que sea pertinente y actualizará los formularios correspondientes con la finalidad de aplicar la reducción progresiva del ISD.

El 10 de enero de 2023, el Presidente de la República emitió el Decreto Ejecutivo No. 643 en el cual dispone la reducción progresiva de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas – ISD, la cual se aplicará de la siguiente manera:

- A partir del 01 de febrero de 2023, redúzcase la tarifa en un cuarto de punto porcentual (0,25%), es decir hasta 3.75%
- Del 01 de julio de 2023, redúzcase la tarifa en un cuarto de punto porcentual (0,25%), es decir hasta 3.50%.
- Del 31 de diciembre de 2023, redúzcase la tarifa en uno punto cincuenta puntos porcentuales (1,50%), es decir hasta 2%.

Decreto Ejecutivo 586

El 10 de noviembre del 2022, se publicó en el Registro Oficial el Decreto Ejecutivo No. 586, en el cual se reformaron varios cuerpos normativos de materia tributaria, política comercial e inversiones con enfoque al desarrollo económico, a continuación los cambios más importantes:

- Reforma al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios:

Únicamente las transacciones que no superen los US\$ 50 podrán ser consignadas con la leyenda “consumidor final”.

- Reformas al Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

Deducciones del impuesto a la renta

Remuneraciones y beneficios sociales.- las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio o jubilación patronal deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Depreciación de activos fijos.- no se podrá solicitar la depreciación acelerada de activos fijos, en casos de obsolescencia, utilización intensiva, deterioro acelerado de bienes (Art. 28, numeral 6, literal c) de la norma anterior.

Pérdidas.- La pérdida o descuento generado en la venta de activos financieros correspondiente a créditos comerciales o cartera que se negocien fuera del Mercado de Valores o con partes relacionadas, no serán deducibles para las personas naturales y entidades no financieras.

Límite de deducibilidad para regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.- desde el año 2023 sólo será deducible hasta un valor equivalente al 5% de los ingresos gravados en el respectivo ejercicio por gasto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, pagados por sociedades domiciliadas o no en Ecuador a sus partes relacionadas, salvo los siguientes casos:

- Contribuyentes que se encuentren en el ciclo preoperativo del negocio, el límite corresponderá al 10% del total de los activos.
- Para quienes tuvieren como única actividad la prestación de servicios técnicos a partes independientes
- Cuando el total de operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría reportadas dentro de un ejercicio fiscal no superen 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.

- Si el activo por el cual se están pagando regalías a partes relacionadas hubiere pertenecido a la sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador en los últimos 20 años no será deducible el gasto en su totalidad.
- Las operaciones de naturaleza financiera no serán consideradas como servicios técnicos, administrativos o de consultoría el acceso a información, a espacio físico, a capacidad de transmisión de datos y similares

Impuestos diferidos

Provisiones por deterioro de los activos financieros de entidades no financieras.- a partir del ejercicio fiscal 2023 se reconocerá el impuesto diferido sobre el deterioro generado por el valor del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables, que excedan los límites de deducción, serán no deducibles en el período que se registren contablemente, pero se reconocerá un impuesto diferido por este excedente, el cual deberá ser utilizado en el ejercicio fiscal en el cual se cumplan los plazos y condiciones previstos para la eliminación de las cuentas incobrables, o cuando se produzca la venta del activo financiero.

Depreciación.- a partir del ejercicio fiscal 2023 se reconocerá el impuesto diferido sobre la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites de deducibilidad de dicha depreciación, deberá ser considerada como no deducible, pero se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual deberá ser utilizado a partir del período fiscal siguiente al que finalice la vida útil establecida financieramente.

Liquidación del impuesto al valor agregado (IVA)

Las transferencias de bienes o prestación de servicios, en las que se haya concedido un plazo superior a un mes para el pago, deberán ser declaradas en el mes siguiente y pagadas hasta dentro del plazo de 3 meses, contados desde el período fiscal siguiente al de la fecha de emisión de la factura, esto aplicable para micro, pequeñas y medianas empresas, conforme a la definición del Código Orgánico de Producción, Comercio e Inversiones.

Devolución de impuesto al valor agregado (IVA) a exportadores de servicios

Para los exportadores de servicios no será necesario cumplir con el requisito de exportador habitual para solicitar la devolución de Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Para efectos de esta devolución, el ingreso neto de divisas deberá transferirse desde el exterior a una cuenta de una institución financiera local del solicitante de la devolución, relacionado con las exportaciones de servicios, se entiende cumplido este requisito, aun cuando los ingresos percibidos por los exportadores de servicios provengan de cuentas de bancos locales, en la medida en que dichos pagos se realicen por cuenta del no residente, conforme los soportes documentales que el Servicio de Rentas Internas requiera para el efecto.

Sustento de operaciones para negocios populares

Sustento para IVA pagado y/o crédito tributario

Los contribuyentes que no sean consumidores finales, que realicen transacciones con negocios populares, deberá emitir una liquidación de compra de bienes y prestación de servicios en la que se registre el IVA correspondiente considerando como base imponible el valor total de la transacción; y, retener el 100% del IVA generado, para sustentar el IVA pagado y/o crédito tributario.

Deducibilidad de costos y gastos:

Las notas de venta en las que conste la identificación del usuario y de los bienes y servicios objeto de la transacción, podrán servir como elementos de prueba para el registro y deducibilidad de costos y gastos en la liquidación del Impuesto a la Renta.

Impuesto a los consumos especiales (ICE)

Base imponible

- No considerará ningún descuento aplicado al valor de la transferencia del bien o prestación del servicio.
- No formarán parte de la base imponible las devoluciones que se hayan efectuado antes de que el bien o servicio hubiese sido consumido.

Reforma al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas

Exoneración de ISD en pagos al exterior por estudios en el exterior, gastos de manutención y enfermedades catastróficas:

Se elimina el proceso previo para obtener la exoneración de ISD que se realizaba ante el SRI en estos casos; por lo tanto, para aplicar dicha exención se deberá realizar la verificación de requisitos por parte de la entidad financiera a través de la cual se realiza el pago.

Los sujetos pasivos deberán presentar el formulario de "Declaración Informativa de Transacciones Exentas/ No Sujetas del Impuesto a la Salida de Divisas" ante la institución financiera o empresa de Courier por medio de la cual efectúe la operación, o ante la autoridad aduanera, si es traslado en efectivo, de forma particular para cada caso se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- Costo del estudio en el exterior
- Para atención médica derivada del padecimiento de enfermedades catastróficas, raras o huérfanas
- Gastos de manutención para estudios

Exoneración de ISD en contratos de inversión

Para la exoneración de ISD en la importación de bienes de capital y materias primas, el ente rector en materia de inversiones establecerá en el contrato de inversión el monto máximo de exoneración y el detalle de las subpartidas correspondientes sobre los cuales se aplicará los incentivos.

Los bienes de capital y materias primas sobre los cuales se aplicaría la exoneración deberán estar clasificados como tal dentro de la Clasificación del Comercio Exterior según su uso o destino económico (CUODE).

15. Aportes

Los aportes patrimoniales del Fideicomiso ascienden a USD\$ 6.000, está constituido por los aportes de los derechos fiduciarios efectuados por el constituyente.

Con fechas 26 de enero, 27 de abril y 14 de noviembre de 2022, se constituye la Junta del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, en la cual se aprueba de manera unánime el retiro de las suites 208-209 y parqueos 61-62, suites 611 y 602 respectivamente y solicitan al operador y a la fiduciaria coordinar el proceso de retiro de estas unidades y suscripción de la documentación requerida, además de la restitución de los aportes por USD 1.000, USD 500 y USD 500.

16. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los constituyentes del Fideicomiso y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

Distribución de dividendos

Con fecha 16 de febrero de 2022, se constituye la Junta del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, la cual resuelve de manera unánime la distribución de dividendos del periodo 2021 a los Beneficiarios del Fideicomiso por USD 17.430.

17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2022 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022, aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Ab. Karina Rodríguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez

Contadora
