

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

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

Contenido:

Estado de situación financiera	- 3 -
Estado de resultados integrales	- 4 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 5 -
Estados de flujos de efectivo	- 6 -
Notas a los estados financieros	- 8 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(Fiduciaria del Fideicomiso Altos del Pacífico)

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO**, al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos 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 ALTOS DEL PACIFICO**, 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 ALTOS DEL PACIFICO**, 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.

Asuntos claves de la auditoría

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

<u>Inventarios en construcción</u>	
<u>Descripción asunto:</u>	<u>Modo en que se ha tratado en la auditoría:</u>
<p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incurrido principalmente en la evaluación de las transacciones vinculadas a los inventarios en construcción, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.</p> <p>A continuación, detallamos los procedimientos realizados:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Se efectuó el levantamiento y análisis de contratos, planillas y facturación emitida por los proveedores, donde evaluamos que dicha información sea inherente a la naturaleza de las transacciones y tenga relación con la construcción del proyecto inmobiliario.

Otra información

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

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

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

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

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

Responsabilidad del auditor

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

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

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno 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 ALTOS DEL PACIFICO**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 05, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7	102.607	174.052
Otras cuentas por cobrar	8	55.159	53.690
Inventarios en inmuebles	9	1.833.596	-
Impuestos por recuperar		-	124
Total activos corrientes		1.991.362	227.866
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventario en construcción	10	4.795.795	5.708.663
Activos por impuesto a la renta diferido	16	15.408	17.180
Total activos no corrientes		4.811.203	5.725.843
Total activos		6.802.565	5.953.709
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	11	263.956	-
Cuentas por pagar a proveedores		9	12.662
Cuentas por pagar a relacionados		-	964
Otras cuentas por pagar	12	411.098	450.364
Pasivos de contratos (anticipo de clientes)	13	246.091	165.074
Impuestos por pagar	14	47.490	42.000
Provisiones	15	401.599	-
Total pasivos corrientes		1.370.243	671.064
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar	12	44.447	17.164
Pasivos de contratos (anticipo de clientes)	13	22.000	79.069
Total pasivos no corrientes		66.447	96.233
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Aportes	22	5.510.551	5.299.654
Resultados acumulados	23	(113.242)	(15.155)
Resultado del ejercicio	23	(31.434)	(98.087)
Total patrimonio		5.365.875	5.186.412
Total pasivos y patrimonio		6.802.565	5.953.709

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
 Chávez
Supervisora Contable

CPA. María de los
 Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO
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	17	871.571	-
Costo de ventas	18	(747.948)	-
GANANCIA BRUTA		123.623	-
Gastos de administración		(40.897)	(40.897)
PÉRDIDA OPERACIONAL		82.726	(40.897)
Otros ingresos y gastos:			
Otros ingresos		19.842	2.782
Otros gastos	19	(127.550)	(73.175)
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(24.982)	(111.290)
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	20	(4.680)	-
Diferido	16	(1.772)	13.203
Pérdida del período		(31.434)	(98.087)
Total resultado integral del año		(31.434)	(98.087)

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora General

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

Descripción	Notas	Aportes	Resultados		Total
			Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre del 2020	22 o 23	5.127.246	(11.146)	(4.009)	5.112.091
Aportes patrimoniales		172.408	-	-	172.408
Reclasificación de resultados acumulados		-	(4.009)	4.009	-
Resultado integral del período		-	-	(98.087)	(98.087)
Saldos al 31 de diciembre del 2021	22 o 23	5.299.654	(15.155)	(98.087)	5.186.412
Aportes patrimoniales		210.897	-	-	210.897
Reclasificación de resultados acumulados		-	(98.087)	98.087	-
Resultado integral del período		-	-	(31.434)	(31.434)
Saldos al 31 de diciembre del 2022	22 o 23	5.510.551	(113.242)	(31.434)	5.365.875

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO
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 EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	871.571	121.627
Pagado a proveedores	(1.413.103)	(296.595)
Utilizado en otros	(4.765)	(14.434)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(546.297)	(189.402)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes de constituyentes	210.897	172.407
Proveniente de préstamos	263.955	-
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	474.852	172.407
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Disminución neta durante el año	(71.445)	(16.995)
Saldos al comienzo del año	174.052	191.047
Saldos al final del año	102.607	174.052

(Continúa...)

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO
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 PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(31.434)	(98.087)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Contribución temporal patrimonial	40.897	40.897
Impuestos corrientes	4.438	-
Impuesto diferido	1.773	(13.203)
Cambios en activos y pasivos:		
Otros activos financieros	(1.469)	28.986
Impuestos por recuperar	124	(39)
Inventarios	(920.728)	(272.854)
Cuentas por pagar comerciales	10.330	107.122
Otras cuentas por pagar	349.772	17.775
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(546.297)	(189.403)

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
 Chávez
Supervisora Contable

CPA. María de los
 Ángeles Chango
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información General	- 9 -
2.	Situación financiera en el país	- 15 -
3.	Políticas contables significativas	- 15 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 20 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 20 -
6.	Instrumentos Financieros por categoría	- 21 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 22 -
8.	Otras cuentas por cobrar	- 22 -
9.	Inventario en inmuebles	- 22 -
10.	Inventarios en construcción	- 23 -
11.	Obligaciones bancarias	- 23 -
12.	Otras cuentas por pagar	- 23 -
13.	Pasivos de contratos	- 23 -
14.	Impuestos por pagar	- 24 -
15.	Provisiones	- 24 -
16.	Impuestos diferidos	- 24 -
17.	Ingresos	- 25 -
18.	Costo de ventas	- 25 -
19.	Otros gastos	- 25 -
20.	Impuesto a la renta	- 26 -
21.	Reformas tributarias	- 26 -
22.	Aportes	- 31 -
23.	Resultados acumulados	- 31 -
24.	Eventos subsecuentes	- 31 -
25.	Aprobación de los estados financieros	- 32 -

FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO

1. Información General

El Fideicomiso Altos del Pacifico es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, el Fideicomiso fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 18 de diciembre del 2017.

Objeto

El objeto del presente fideicomiso es el desarrollo del proyecto en los inmuebles ubicados en la ciudad de Manta, una vez alcanzado el punto de equilibrio del Proyecto y de cada una de sus fases, con el dinero entregado por el constituyente y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del fideicomiso y ser administrados por la fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que la constituyente y beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan dicha situación. De no cumplir con esta obligación, la constituyente y beneficiarios serán solidariamente responsables ante el fideicomiso, la fiduciaria, sus representantes, los promitentes compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

Vigencia

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

Causales de terminación del contrato

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

- Por haberse cumplido con las instrucciones Fiduciarias de este contrato.
- Por no haberse cumplido el punto de equilibrio del proyecto o de ninguna de sus fases dentro del plazo establecido en el presente instrumento.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias.
- Por incumplimiento de los beneficiarios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios en el evento de que aún no se haya establecido la fecha de arranque de ninguna fase del proyecto.
- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

Instrucciones de la Fiduciaria:

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad de Fideicomiso, el dinero que transfiere la constituyente a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, así como los inmuebles que serán adquiridos por el Fideicomiso, una vez que su transferencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir con la Mutualista el contrato de cesión de derechos y obligaciones que se derivan de la promesa de compraventa de inmuebles que tiene aquella suscrita con los vendedores, con quienes posteriormente deberá suscribir un contrato de compraventa de los referidos inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. el precio de los inmuebles será de

dos millones trescientos cincuenta y tres mil ochenta y dos dólares de los Estados Unidos de América con ochenta y cinco centavos (US\$ 2.353.082,85), los cuales serán pagados de la forma que instruya la Junta del Fideicomiso, conforme a los acuerdos a los que se llegue con los vendedores, aclarando que el monto que hasta el momento de la compraventa hubiere sido cancelado por la Mutualista a los vendedores, deberá ser registrado por el Fideicomiso como un aporte por parte de la Constituyente. Se aclara además que el valor fijado por las partes como precio por los inmuebles será pagado en su totalidad a los vendedores, independientemente del cumplimiento o no del punto de equilibrio, correspondiéndole de forma exclusiva a la Constituyente, realizar los aportes que fueren necesarios para pagar el saldo correspondiente al valor fijado como precio de los inmuebles en el evento de que no existan en el Fideicomiso los recursos necesarios para cubrir dichos pagos. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demandare el perfeccionamiento de tal contrato serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, excepto el impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta de los vendedores. Cabe anotar que para que los Fideicomisos y los vendedores suscriban el contrato de compraventa de los inmuebles, la Junta del Fideicomiso deberá haber aprobado previamente las condiciones de dicha transacción, las cuales deberán haber sido negociadas y acordadas previamente con los vendedores.

- Suscribir con el gerente de proyecto, fiscalizador y el comercializador, los respectivos contratos de administración de proyecto, fiscalización y comercialización, 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 o el punto de equilibrio de cada fase del proyecto. Se aclara que los contratos se mantendrán vigentes por las fases en las que sí se haya cumplido el punto de equilibrio. Los honorarios del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador, previo a la certificación del punto de equilibrio y de cada una de sus fases, solo podrán ser pagados con los recursos aportados por la Constituyente; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores de las fases en las que aún no se cumpla el punto de equilibrio, por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio del proyecto y de sus respectivas fases, será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios al cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto, fiscalizador y del comercializador.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya aprobado, establecido y verificado: (i) las especificaciones del proyecto y las de una determinada fase del proyecto; (ii) la fecha de arranque de dicha fase del proyecto; (iii) que se cuente con los inmuebles dentro del patrimonio autónomo; y, (iii) el presupuesto económico del proyecto y de la fase correspondiente, que evidencie la viabilidad del proyecto y de la fase que corresponda, la Fiduciaria podrá iniciar la comercialización de los bienes individualizados de dicha fase del proyecto; realizar publicidad sobre éstos o invitar al público a participar en dicha fase del 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 de la correspondiente fase 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 aporte o preste la constituyente y más los demás créditos que obtenga el Fideicomiso. Concluya en su totalidad dicha fase del 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 del proyecto y de la fase que corresponda. 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 del proyecto o de la fase, según corresponda. Sin derecho a la indemnización de daños y perjuicios. 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 hayan sido prometidos en venta a otros promitentes compradores. Al respecto, se aclara que cualquier publicidad o propaganda que se efectúe 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, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar el proyecto, se hará constar de manera expresa y en forma destacada que éste se desarrollará a través del presente Fideicomiso, representado por la Fiduciaria. Sin perjuicio de la responsabilidad de la Fiduciaria como administradora y representante legal del Fideicomiso, será responsabilidad solidaria del comercializador, gerente proyecto, constituyentes y beneficiarios verificar que cualquier publicidad o propaganda que estos llegaren a efectuar 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 deberá abstenerse de cancelar, con los recursos del Fideicomiso, cualquier gasto de publicidad que no cumpla con estas disposiciones. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio de una determinada fase del proyecto, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores de bienes de dicha fase del proyecto, del resto de recursos del Fideicomiso y no podrán ser utilizados para otro fin, ni siquiera para el desarrollo de tal fase del proyecto; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores de la referida fase deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución fase del proyecto.

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron 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.
- Abrir las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarias 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.
- Siempre y cuando la legislación no lo impida, invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en 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.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de la constituyente a través del gerente de proyecto, sin perjuicio de lo cual, será responsabilidad de la Fiduciaria dar seguimiento a la conclusión de los trámites de obtención de dichos permisos, así como, requerir y archivar toda la documentación de respaldo. Adicionalmente, realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio del proyecto y de la correspondiente fase del proyecto, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por la Constituyente; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio del proyecto y de cada fase del proyecto, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - Pagar a los vendedores el valor que estuviere pendiente de pago en razón de la compraventa de los inmuebles con los recursos existentes en el Fideicomiso o con aquellos que la Constituyente aportará para el efecto.
 - Informar al gerente de proyecto, fiscalizado comercializador y a cualquier otro proveedor, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
 - Trasferir a los promitentes compradores de bienes dentro de todas las fases del proyecto, el dinero transferido por éstos 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 beneficiarios el dinero aportado a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, así como 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 las labores de liquidación del fideicomiso.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de cualquier fase del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá:
- Actuar conforme las instrucciones de la Junta del Fideicomiso respecto del inmueble en la que se esperaba desarrollar dicha fase.
 - Informar al gerente de proyecto, fiscalizado comercializador y a cualquier otro proveedor, 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 individualizados en la respectiva fase del proyecto, el dinero entregado al fideicomiso por concepto de las promesas de compraventa, así como los recursos entregados por los posibles promitentes compradores por concepto de reservas.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio del proyecto y de la respectiva fase del proyecto, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá proceder respecto a dicha fase a:
- Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo de la respectiva fase del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al gerente de proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva fase del proyecto, solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por la constituyente; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
 - Continuar pagando el precio de compra de los inmuebles que faltare de acuerdo a lo establecido en el correspondiente contrato de compraventa, en los términos y condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, tendiendo en consideración que no será una condición para el pago, el cumplimiento del punto de equilibrio.
 - 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 de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; 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 de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Se aclara que, una vez alcanzado el punto de equilibrio de tal fase del proyecto, los recursos recibidos por parte de los

promitentes compradores de la referida fase del proyecto deberán ser destinados para el desarrollo y ejecución de dicha fase del proyecto y de obras comunes del proyecto. En el caso que el Fideicomiso cuente efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una fase, el Fideicomiso podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra fase 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, los fondos entregados por el fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de las promesas de compraventa. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compra venta serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del comercializador o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el comercializador o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto y de cada una de sus fases.
- 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, hacer 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 y 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 efectuarán una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados de la respectiva fase del proyecto, la Junta de Fideicomiso o el comercializador si así lo ha decidido la Junta, podrá

instruir que no se requiera suscribir promesas de compra venta en 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 la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los beneficiarios, a título fiduciario, a prorrata de sus derechos fiduciarios, el porcentaje de aporte correspondiente a cada una de las fases conforme lo establecido en el correspondiente estudio de factibilidad aprobado por la Junta del Fideicomiso, una vez que: (i) se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio 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 de la respectiva fase del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores de la respectiva fase del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto del 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 de la respectiva fase del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes de la respectiva fase 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 valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso o el comercializador si así lo ha decidido la Junta del Fideicomiso contratación que se hará con los recursos con que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes de 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.
- Transferir, a la finalización de cada una de las fases del proyecto, a favor de los beneficiarios, las utilidades reales generadas en el patrimonio del Fideicomiso por cada una de las fases al cierre de cada ejercicio económico, a prorrata de sus derechos Fiduciarios, una vez que: (i) se haya terminado la construcción de la respectiva fase que alcanzó el punto de equilibrio; 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 de la respectiva fase del proyecto; (iii) se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso con los promitentes compradores de la respectiva fase 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 de la respectiva fase del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria cuando se hayan cumplido los términos y condiciones establecidos en el presente instrumento, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. en caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales transferencias, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la entrega de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los compradores o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer 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 cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario y legalmente factible, gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Se aclara que el Fideicomiso podrá contratar préstamos o créditos también antes de la certificación del punto de equilibrio, si así lo decide la junta.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que ésta 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 de Fideicomiso Mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

Durante el período 2022 y 2021, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario

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 que la inflación sea la más baja de la región, así como factores negativos que pueden 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 ALTOS DEL PACIFICO, 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 ALTOS DEL PACIFICO, 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 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 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 de el 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 en:

- 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, la 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

Una entidad clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente en:

- 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.

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 Inventarios

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

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

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

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

3.6 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

Venta bienes

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

3.7 Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto corriente

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

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

3.8 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 ALTOS DEL PACIFICO 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 del FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO, 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 FIDEICOMISO ALTOS DEL PACIFICO 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>
NIF 17	Reemplazará a la NIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero 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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIC 12	Enmienda que aclara sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023

El Fideicomiso no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

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

Estimaciones contables

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

5. Gestión del riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

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

ii. Riesgo de precio y concentración:

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

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

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

b) Riesgo de crédito

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

c) Riesgo de liquidez

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

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

Efectivo en bancos y activos financieros

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

Entidad Financiera	Calificación	
	2022	2021
Banco Internacional	AAA-/AAA	AAA-/AAA
Mutualista Pichincha	AA	AA

Gestión del capital

El objetivo principal del Fideicomiso en relación con la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha y proporcionar a sus constituyentes y beneficiarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración del Fideicomiso realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera del Fideicomiso.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros del Fideicomiso se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD 621.120
Índice de liquidez	1,45 veces
Pasivos totales / patrimonio	0,27 veces
Deuda financiera / activos totales	4%

La Administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve el Fideicomiso.

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:

	Nota	31 de Diciembre			
		2022		2021	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Costo amortizado:					
Efectivo	7	102.607	-	174.052	-
Cuentas y documentos por cobrar	8	55.159	-	53.690	-
Total		157.766	-	227.742	-

	Nota	31 de Diciembre			
		2022		2021	
		Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Pasivos financieros:					
Costo amortizado:					
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12	411.107	44.447	463.990	17.164
Préstamos	11	263.956	-	-	-
Total		675.063	44.447	463.990	17.164

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
Bancos	67.607	174.052
Certificados de depósito	35.000	-
Total	102.607	174.052

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	Mutualista Pichincha	5.000	35.000
Total			35.000

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 5% anual. Ninguno de estos activos se encuentra vencido o deteriorado.

8. Otras cuentas por cobrar

Los saldos de cuentas por cobrar a relacionados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Anticipo a proveedores	54.979	53.690
Otras cuentas por cobrar	180	-
Total	55.159	53.690

9. Inventario en inmuebles

Los saldos de inventarios en inmuebles al 31 de diciembre del 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Proyecto Altos del Pacifico Fase1	851.648	-
Proyecto Altos del Pacifico Fase2	981.948	-
Total	1.833.596	-

El costo de los inventarios reconocido en el costo durante el año 2022 fue de USD 747.948.

La totalidad de inventarios se espera recuperar en un período no mayor a 12 meses.

10. Inventarios en construcción

Los saldos de inventarios en construcción al 31 de diciembre del 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Urbanización	2.574.740	2.992.813
Terreno	1.893.835	2.353.083
Tasas e impuestos	132.879	154.505
Indirectos	116.059	66.009
Planificación	43.442	48.012
Construcción	28.736	87.189
Imprevistos	6.104	7.052
Total	4.795.795	5.708.663

11. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
<i>Obligaciones con Instituciones Bancarias</i>		
Corresponde a préstamo con Mutualista Pichincha cuya tasa promedio asciende a 8,62% anual, cuyo vencimiento es en enero 2023.	256.936	-
<i>Intereses por pagar</i>	7.020	-
Porción corriente	256.936	-
Total	263.956	-

12. Otras cuentas por pagar

Los saldos de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2022 y 2021, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
<i>Otras cuentas por pagar corrientes</i>		
Cuentas por pagar Anmaver S.A. (1)	355.220	344.718
Cuentas por pagar Luis Moreno (1)	52.823	105.646
Descuentos Panecons	3.055	-
Total	411.098	450.364
<i>Otras cuentas por pagar no corrientes</i>		
Fondo de garantía – Panecons (2)	39.389	4.015
Fondo de garantía – Anmaver (2)	3.972	13.149
Fondo de garantía – Aucancela Gualli Victor (2)	1.086	-
Total	44.447	17.164

(1) Al 31 de diciembre del 2022 corresponde a facturas pendientes de pago y cruce como canje por trabajos efectuados en el proyecto inmobiliario.

(2) Al 31 de diciembre del 2022 corresponde a valores retenidos como fondo de garantía por trabajos efectuados en el proyecto inmobiliario.

13. Pasivos de contratos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Fideicomiso reconoció como pasivos de contratos los anticipos de clientes recibidos, el detalle a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
<i>Pasivos de contratos corrientes</i>		
Promitentes compradores etapa 1	146.746	158.955
Promitentes compradores etapa 2	43.426	-
Comercialización etapa	55.575	6.069
Otros	344	50
Total	246.091	165.074
<i>Pasivos de contratos no corrientes</i>		
Promitentes compradores etapa 3	22.000	4.600
Promitentes compradores etapa 2	-	62.953
Promitentes compradores etapa 4	-	11.516
Total	22.000	79.069

14. **Impuestos por 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
Pasivos por impuestos corrientes		
Contribución temporal patrimonial	40.897	40.897
Impuesto a la renta	6.555	548
Impuesto al valor agregado	38	555
Total pasivos por impuestos corrientes	47.490	42.000

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

15. **Provisiones**

A continuación, se muestra un resumen de los costos provisionados al 31 de diciembre del 2022 y 2021:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Costos Provisionados Fase 1	185.476	-
Costos Provisionados Fase 2	216.123	-
Total	401.599	-

16. **Impuestos diferidos**

Activo por impuesto diferido

Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros relacionadas con las diferencias temporarias deducibles, la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal y la compensación de créditos no utilizados procedentes de períodos anteriores.

A continuación, se detalla la composición del saldo de impuestos diferidos:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Por pérdidas sujetas a amortización	15.408	17.180
Total	15.408	17.180

Movimiento impuestos diferidos

El movimiento del impuesto diferido por los años terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021, es como sigue:

<u>31 de Diciembre 2022</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversión</u>	<u>Saldo final</u>
Por pérdidas sujetas a amortización	17.180	-	(1.772)	15.408

<u>31 de Diciembre 2021</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversión</u>	<u>Saldo final</u>
Por pérdidas sujetas a amortización	3.977	13.203	-	17.180

Los gastos (ingresos) por impuestos diferidos e impuesto a la renta por los años terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son atribuibles a lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Efecto por la liberación de impuesto diferido	1.772	13.203

17. Ingresos

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

<u>Descripción</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proyecto Altos del Pacifico fase2	621.577	-
Proyecto Altos del Pacifico fase1	249.994	-
Total	871.571	-

18. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Proyecto Altos del pacifico fase 2	557.516	-
Proyecto Altos del pacifico fase 1	190.432	-
Total	747.948	-

19. Otros gastos

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

<u>Descripción</u>	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Gastos de administración y comercialización	60.193	32.777
Tramites varios, pago de tasas y otros	54.189	22.642
Otros gastos	12.446	17.579
Costos financieros	722	177
Total	127.550	73.175

20. 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 personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Entidad tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

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

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

En el caso de sociedades que hayan sido catalogadas 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 este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable (pérdida tributaria), es como sigue:

Descripción	2022	2021
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(24.982)	(111.290)
Más gastos no deducibles	53.343	58.476
Amortización de pérdidas tributarias años anteriores	(7.090)	
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	21.271	(52.814)
Impuesto a la renta calculado por el 22% y registrado en resultados	4.680	-

El Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2019 al 2022.

21. 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 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 tuvieran 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 aplica para Aplicación 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).

22. Aportes

Los aportes patrimoniales del Fideicomiso ascienden a USD 5.510.551, está constituido por los aportes de los derechos fiduciarios efectuados por el constituyente.

23. Resultados acumulados

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

24. 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.

25. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2022 han sido 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 por los Constituyentes sin modificaciones

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora General