

**FONDO DE INVERSIÓN  
COLECTIVO FIBRA ECU01  
ESTADOS FINANCIEROS**

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

## **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**

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

---

#### **Contenido:**

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados integrales	- 5 -
Estados de cambios en los activos netos atribuibles a los cuota habientes	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**, al 31 de diciembre del 2022 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en los activos netos atribuibles a los cuota habientes y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**, 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 **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información, que comprende el reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a Mercado de Valores.

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

En relación con la 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 Fondo 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 Fondo.
- 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 Fondo 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 Fondo 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 **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 25, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	7	161.237	258.417
Inversiones corrientes	8	147.932	139.846
Cuentas por cobrar a clientes no relacionados		-	77.238
Otras cuentas por cobrar		5.533	6.850
Impuestos por recuperar		21.798	23.994
<b>Total activos corrientes</b>		<b>336.500</b>	<b>506.345</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	9	11.956.910	11.956.910
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>11.956.910</b>	<b>11.956.910</b>
<b>Total activos</b>		<b>12.293.410</b>	<b>12.463.255</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	10	445.709	454.164
Cuentas por pagar a proveedores		10.386	3.938
Otras cuentas por pagar		4.326	9.178
Impuestos por pagar		8.327	8.193
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>468.748</b>	<b>475.473</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	10	3.467.352	3.936.228
Pasivos de contratos		139.846	139.846
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.607.198</b>	<b>4.076.074</b>
<b>ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS CUOTA HABIENTES</b>			
Aportes	15	1.860.000	1.860.000
Otros resultados integrales	16	5.456.910	5.456.910
Resultados acumulados	17	494.798	239.568
Resultado del ejercicio	17	405.756	355.230
<b>Total activos netos atribuibles a los cuota habientes</b>		<b>8.217.464</b>	<b>7.911.708</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>12.293.410</b>	<b>12.463.255</b>

Samantha Victoria Solano  
Cárdenas  
Apoderada especial  
Fiducia S.A.  
Administradora de Fondos  
y Fideicomisos Mercantiles  
Fondo de Inversión  
Colectivo Fibra Ecu01

Adriana Ximena Espinel  
Piedra  
Contadora General  
Fondo de Inversión  
Colectivo Fibra Ecu01

*Ver notas a los estados financieros*

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias	11	954.941	922.375
Gastos de administración	12	(149.755)	(180.471)
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>805.186</b>	<b>741.904</b>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Otros ingresos		8.642	17.942
Otros gastos		(27.006)	(503)
Gastos financieros	11	(381.066)	(404.113)
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>405.756</b>	<b>355.230</b>

Samantha Victoria Solano  
Cárdenas  
**Apoderada especial**  
**Fiducia S.A.**  
**Administradora de Fondos**  
**y Fideicomisos Mercantiles**  
**Fondo de Inversión**  
**Colectivo Fibra Ecu01**

Adriana Ximena Espinel  
Piedra  
**Contadora General**  
**Fondo de Inversión**  
**Colectivo Fibra Ecu01**

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS CUOTA HABIENTES**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Descripción	Notas	Aportes de cuota habientes	Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Total
			Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2020</b>	15 a 17	<b>1.860.000</b>	<b>5.456.910</b>	-	<b>339.568</b>	<b>7.656.478</b>
Transferencia entre cuentas patrimoniales		-	-	339.568	(339.568)	-
Distribución de dividendos		-	-	(100.000)	-	(100.000)
Resultado integral		-	-	-	355.230	355.230
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2021</b>	15 a 17	<b>1.860.000</b>	<b>5.456.910</b>	<b>239.568</b>	<b>355.230</b>	<b>7.911.708</b>
Transferencia entre cuentas patrimoniales		-	-	355.230	(355.230)	-
Distribución de dividendos		-	-	(100.000)	-	(100.000)
Resultado integral		-	-	-	405.756	405.756
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2022</b>	15 a 17	<b>1.860.000</b>	<b>5.456.910</b>	<b>494.798</b>	<b>405.756</b>	<b>8.217.464</b>

Samantha Victoria Solano  
Cárdenas  
Apoderada especial  
Fiducia S.A.  
Administradora de Fondos  
y Fideicomisos Mercantiles  
Fondo de Inversión  
Colectivo Fibra Ecu01

Adriana Ximena Espinel  
Piedra  
Contadora General  
Fondo de Inversión  
Colectivo Fibra Ecu01

Ver notas a los estados financieros

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	1.027.328	952.671
Pagado a proveedores	(132.335)	(153.828)
Utilizado en otros	(406.755)	(408.313)
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>488.238</b>	<b>390.530</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo (utilizado en) proveniente de inversiones	(8.086)	160.154
<b>Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión</b>	<b>(8.086)</b>	<b>160.154</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Utilizado en obligaciones financieras	(477.332)	(397.213)
Pago de dividendos	(100.000)	(100.000)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(577.332)</b>	<b>(497.213)</b>
<b>EFFECTIVO:</b>		
(Disminución) incremento neto durante el año	(97.180)	53.471
Saldos al comienzo del año	258.417	204.946
<b>Saldos al final del año</b>	<b>161.237</b>	<b>258.417</b>

(Continúa...)



**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO</b>		
<b>PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad neta	405.756	355.230
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes relacionados	77.238	25.226
Otras cuentas por cobrar	1.318	(2.501)
Impuestos por recuperar	2.195	3.148
Cuentas por pagar comerciales	6.448	3.530
Otras cuentas por pagar	(4.852)	5.070
Impuestos por pagar	135	827
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>488.238</b>	<b>390.530</b>

\_\_\_\_\_  
Samantha Victoria Solano  
Cárdenas  
**Apoderada especial**  
**Fiducia S.A.**  
**Administradora de Fondos**  
**y Fideicomisos Mercantiles**  
**Fondo de Inversión**  
**Colectivo Fibra Ecu01**

\_\_\_\_\_  
Adriana Ximena Espinel  
Piedra  
**Contadora General**  
**Fondo de Inversión**  
**Colectivo Fibra Ecu01**

*Ver notas a los estados financieros*

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 11 -
4.	Gestión del riesgo financiero	- 15 -
5.	Instrumentos financieros por categoría	- 17 -
6.	Efectivo	- 17 -
7.	Inversiones corrientes	- 17 -
8.	Propiedades de inversión	- 18 -
9.	Obligaciones bancarias	- 18 -
10.	Transacciones con partes relacionadas	- 19 -
11.	Ingresos	- 19 -
12.	Gastos de administración	- 19 -
13.	Gastos financieros	- 19 -
14.	Impuesto a la renta	- 19 -
15.	Reformas tributarias	- 20 -
16.	Precios de transferencia	- 25 -
17.	Aportes	- 25 -
18.	Otros resultados integrales	- 25 -
19.	Resultados acumulados	- 25 -
20.	Eventos subsecuentes	- 25 -
21.	Aprobación de los estados financieros	- 26 -

## FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01

### 1. Información general

El Fondo de Inversión Colectivo Fibra ECU01, en adelante “el Fondo”, fue constituido el 16 de abril del 2019, mediante resolución SCVS-IRQ-DRMV-SAR-2019-00004148 e inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores el 6 de junio del 2019 bajo número 2019.Q.11.002606, con un patrimonio común y variable, independiente del administrador y de otros fondos de inversión, constituido por cuotas de participación que realicen los inversionistas dentro del proceso de oferta pública.

El Fondo tiene como finalidad primordial invertir en la compra de bienes inmuebles que sean recomendados por el Comité Inmobiliario y aprobados por el Comité de Inversión, para su arriendo a personas jurídicas, nacionales o extranjeras y que cuenten con las características mínimas determinadas por el Comité Inmobiliario. El Fondo podrá también invertir sus excedentes de liquidez no destinados a adquirir inmuebles, de conformidad con la política de inversión señalada en el reglamento.

#### 1.1 Facultades del Fondo

De acuerdo con lo establecido en el Art. 87 de la Ley de Mercado de Valores y, en función con la política de inversión señalada en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida, en el mes de mayo del 2017 por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, los recursos de los Fondos de Inversión estarán constituidos por:

- a) Valores inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores;
- b) Valores crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo del Estado o del Banco Central del Ecuador;
- c) Depósitos a la vista o a plazo fijo en instituciones del sistema financiero controladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y demás valores crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo de, avalados por o garantizados por ellas, inscritos en el Registro de Mercado de Valores;
- d) Valores emitidos por Compañías extranjeras y tranzados en las bolsas de valores de terceros países o que se encuentren registrados por la entidad reguladora competente del país de origen; y,
- e) Otros valores contratados que autorice la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en razón de su negociación en mercados públicos e informados.

Conforme a lo establecido en el reglamento interno, el Fondo invierte en la compra de bienes inmuebles que estarán delimitados por las previsiones constantes en el respectivo reglamento y por las recomendaciones que realice el Comité Inmobiliario, debidamente aprobado por el Comité de Inversiones, además se aclara que las adquisiciones o enajenaciones de inmuebles que realice el Fondo deberán sustentarse con dos avalúos realizados por los avaladores.

El Fondo invierte solamente en renta fija con una calificación de riesgo de al menos AA o superior. Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, las inversiones del Fondo fueron realizadas en instituciones del sistema financiero; cumpliendo con lo establecido en el Reglamento del Fondo.

### 2. Situación financiera en el país

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

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

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

### 3. Políticas contables significativas

#### 3.5 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Internacional 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 Fondo opera. La moneda funcional y de presentación de FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

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

#### 3.6 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Fondo 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.

#### 3.7 Activos financieros

##### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características de su flujo de efectivo contractual y el modelo de negocio del Fondo para la gestión de cada activo financiero. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo, el Fondo 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 Fondo clasificará los activos financieros según su medición posterior en:

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

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fondo 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.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.- aquellos activos financieros que no pueden ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.
- Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.- el Fondo medirá los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales, si los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para su venta, y que los flujos de efectivo representan únicamente pagos e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del periodo como un ajuste de reclasificación.

### 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 Fondo 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 Fondo 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 Fondo 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 Fondo tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fondo reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fondo retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, el Fondo continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### 3.8 Pasivos financieros

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

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

#### Clasificación

El Fondo clasificará los pasivos financieros según se midan posteriormente en:

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

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fondo mantuvo pasivos financieros únicamente en las categorías de pasivos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: obligaciones financieras, 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 Fondo da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelada.

### 3.9 Reconocimiento de ingresos

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

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

### 3.10 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión (oficinas, estacionamientos y bodegas) que se tienen para obtener rentas en lugar de para su uso o para suministrar bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión y el costo de las propiedades de inversión puedan ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- se miden a su costo histórico, incluye el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán cada dos años de acuerdo con las políticas establecidas por la Administración del Fondo.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

### 3.11 Activos netos atribuibles a los partícipes

Los activos netos atribuibles a los partícipes están conformados por cuotas, las mismas que serán valores de oferta pública y sus emisiones se inscribirán en el Catastro Público de Mercado de Valores, el plazo para la colocación y suscripción de las cuotas que emitió el Fondo Colectivo no podían exceder de un año desde su inscripción.

Las cuotas del Fondo fueron colocadas en el mercado de valores en el año 2019 y deberán mantener dicho registro hasta el término de su liquidación.

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, el Fondo mantiene un contrato con DECEVALE S.A. como custodio de sus inversiones.

### 3.12 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.

Comisiones por servicios de administración y manejo.

Incluyen las comisiones devengadas y pagadas al FIDUCIA S.A. a una tasa promedio cumpliendo con la política del fondo que menciona que se podrá pagar hasta el 3% del patrimonio neto.

A continuación las tasas utilizadas en el período 2022:

Año	Mes	Porcentaje
2022	Enero	0,070%
2022	Febrero	0,070%
2022	Marzo	0,070%
2022	Abril	0,087%
2022	Mayo	0,087%
2022	Junio	0,087%
2022	Julio	0,087%
2022	Agosto	0,087%
2022	Septiembre	0,087%
2022	Octubre	0,087%
2022	Noviembre	0,087%
2022	Diciembre	0,087%

Esta comisión se determina en función de los saldos diarios del activo neto atribuible a los cuota habientes del Fondo y se carga a los resultados integrales del período.

### 3.13 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, el FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01 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 FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01, 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.

### 3.14 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.

### 3.15 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.

### 3.16 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.

### 3.17 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

#### Nuevas normas aplicadas por el Fondo

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01 respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2022.

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

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

El Fondo 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. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Fondo 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 Fondo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fondo, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fondo estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fondo.

### a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado, que incluye el riesgo de precio y el riesgo de tasa de interés se encuentran limitados por los cupos establecidos por el Comité de Inversiones para cada emisor, así como por los límites de concentración establecidos en la Ley de Mercado de Valores y los límites para las inversiones por plazo.

Adicionalmente, este riesgo es controlado por la Administradora del Fondo mediante el establecimiento de políticas de inversión en instrumentos con plazo moderado, procurando mantener una baja sensibilidad de los precios de los instrumentos financieros que posee el Fondo ante posibles fluctuaciones de las tasas de interés.



i. Riesgo de precio y concentración:

El Fondo está expuesto al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus inversiones mantenidas y clasificadas en su estado de situación financiera como a valor razonable con cambios en resultados.

Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden a las inversiones a valor razonable con cambios en resultados que mantienen rendimientos fijos reconocidos bajo el método de interés efectivo y que exponen al Fondo al riesgo de tasa de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la Administración estima que este riesgo es poco significativo porque no se esperan variaciones relevantes entre el valor razonable de estos activos con relación a su precio de negociación tomando en consideración su naturaleza, plazos de vencimiento y garantías.

Adicionalmente, debido a que el Fondo no registra pasivos que generen intereses, no está expuesto al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable.

b) Riesgo de liquidez

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

Este riesgo se controla manteniendo los valores que se transfieren los cuota habientes según las instrucciones impartidas por la Junta del Fondo. Además, dicha Junta evalúa periódicamente las proyecciones del flujo de efectivo e instruye a la Administración del Fondo 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.

c) Riesgo de crédito

Los activos financieros del Fondo potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos e inversiones.

La Administradora mitiga el riesgo de crédito en sus actividades de inversión, a través de un conjunto de políticas que pretenden diversificar el portafolio de inversiones al establecer límites por emisor individual, calificación de riesgo de los emisores con por lo menos calificación "AA", sectores y tipos de instrumentos.

Con respecto a los depósitos en bancos, el Fondo reduce la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito manejando dichos recursos en depósitos a la vista en bancos con por lo menos calificación "AA+".

d) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que el Fondo no posea los recursos líquidos para atender sus exigibilidades en el corto plazo y que dependa de créditos bancarios que se obtengan y/o de los recursos económicos provenientes de aportes de los cuota habientes que se suscriban.

A fin de mitigar el riesgo de liquidez del portafolio de inversiones, se rige por los límites de inversión y políticas establecidas en el manual de políticas de inversiones y reglamento interno del Fondo. El monitoreo de la liquidez es realizado por el Comité de inversiones cada 30 días.

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

Gestión del capital

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

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

#### 4.5 Administración del riesgo de los activos netos de los cuota habientes

El activo neto de los cuota habientes está representado por el efectivo, inversiones, propiedades de inversión, y equivalentes en efectivo y las deudas del Fondo. El activo neto puede variar debido a que diariamente está expuesto a rescates y aportes de los partícipes. El objetivo del Fondo al administrar el activo neto de los partícipes es salvaguardar la habilidad del mismo, para continuar sus operaciones retribuyendo las ganancias a sus Partícipes.

Para cumplir este objetivo, el Fondo sigue las siguientes políticas:

- Monitorear diariamente tanto los aportes como los rescates para disponer de inversiones que puedan ser liquidadas dentro de los siguientes quince días para ajustar la liquidez del Fondo.
- Cancelar o realizar nuevas inversiones con el propósito de mantener la estructura de liquidez para poder cumplir con todas sus obligaciones.
- Monitorear la volatilidad con el fin de anticipar las necesidades de liquidez y coadyuvar a mantener una estructura de liquidez adecuada.

#### 5. Instrumentos financieros por categoría

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

	31 de Diciembre			
	2022		2021	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
<b>Activos financieros:</b>				
<b>Costo amortizado:</b>				
Efectivo y bancos	161.237	-	258.417	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5.533	-	84.088	-
Inversiones corrientes	147.932	-	139.846	-
<b>Total</b>	<b>314.702</b>	<b>-</b>	<b>482.351</b>	<b>-</b>
<b>Pasivos financieros:</b>				
<b>Costo amortizado:</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14.712	-	13.116	-
Préstamos	445.709	3.467.352	454.164	3.936.228
<b>Total</b>	<b>460.421</b>	<b>3.467.352</b>	<b>467.280</b>	<b>3.936.228</b>

#### 6. Efectivo

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

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Bancos	161.237	258.417
<b>Total</b>	<b>161.237</b>	<b>258.417</b>

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

#### 7. Inversiones corrientes

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

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Banco Internacional		
Inversiones (1)	147.932	139.846
<b>Total</b>	<b>147.932</b>	<b>139.846</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo mantiene el certificado de depósito emitido por el Banco Internacional con número de operación 080117799 por USD 147.932 a una tasa efectiva de 5.35% con un plazo de 362 días, con fecha de vencimiento del 27 de abril de 2023.

(2) Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo mantiene el certificado de depósito emitido por el Banco Internacional con número de operación 080117404 por USD 139.846 a una tasa efectiva de 5.75% con un plazo de 362 días, con fecha de vencimiento del 25 de abril de 2022.

## 8. Propiedades de inversión

Los saldos de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2022 y 2021 se detallan a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Oficinas	10.879.836	10.879.836
Estacionamiento	1.008.687	1.008.687
Bodegas	68.387	68.387
<b>Total</b>	<b>11.956.910</b>	<b>11.956.910</b>

Con fecha 19 de julio de 2019 se celebró mediante escritura de compra y venta entre el Fondo y el Fideicomiso Corpo Seis la compra de 26 oficinas, 16 bodegas y 87 parqueaderos en el edificio Torre 6 ubicado en la Avenida Seis de Diciembre y Boussingault.

Con fecha 28 de marzo del 2019, se realizó el avalúo por la Compañía Actival S.A., en el que se determinó el bien inmueble por USD 11.956.910.

Con fecha 18 de octubre de 2022, el Fondo realizó el avalúo del bien inmueble (terrenos y edificaciones) mediante el informe JIR N° 577 del perito evaluador Ing. Jorge Idrovo Rohde con número SBS-PA-2014-1667, sin que exista una modificación en el valor del bien inmueble.

### Activos en garantía

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021, las oficinas han sido pignorados para garantizar los préstamos del Fondo por USD 10.522.080, por lo que no está autorizada a pignorar estos activos como garantía para otros préstamos ni para venderlos

## 9. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Corresponde al préstamo con el Banco Internacional OP 80303926, cuya tasa asciende a 8,52% anual y con vencimiento: 9 de diciembre de 2029.	1.789.086	2.005.456
Corresponde al préstamo con el Banco Internacional OP 80303927, cuya tasa asciende a 8,52% anual y con vencimiento: 12 de diciembre de 2028.	2.123.975	2.384.936
Porción corriente	445.709	454.164
Porción largo plazo	3.467.352	3.936.228
<b>Total</b>	<b>3.913.061</b>	<b>4.390.392</b>

## 10. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas en el año 2021 y 2022

### Transacciones y saldos comerciales

Detalle	Fiduciaria	2021	2022
Comisiones	FIDUCIA S.A.	185.076	63.939

## 11. Ingresos

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Arriendos de oficina	954.941	922.375
<b>Total</b>	<b>954.941</b>	<b>922.375</b>

## 12. Gastos de administración

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Impuestos y contribuciones	120.033	50.752
Comisiones y custodia de título de valores	21.623	104.512
Servicios profesionales, asesorías y notarios	6.500	11.415
Otros	1.599	1.278
Seguros y reaseguros	-	12.514
<b>Total</b>	<b>149.755</b>	<b>180.471</b>

## 13. Gastos financieros

Los gastos financieros al 31 de diciembre del 2022 y 2021 se detallan a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Gasto interés banco Internacional	380.597	403.903
Gastos bancarios	469	210
<b>Total</b>	<b>381.066</b>	<b>404.113</b>

## 14. Impuesto a la renta

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fondos de inversión que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de las sociedades. También se indica que los Fondos de inversión que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fondo de inversión.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fondo de inversión realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades

Según las disposiciones legales vigentes, los ingresos obtenidos por el Fondo de inversión se consideran exentos para efectos tributarios y para que se puedan beneficiar de esta exoneración, es requisito

indispensable que, al momento de distribuir los beneficios a los partícipes, deberá efectuar la correspondiente retención de impuesto a la renta, debiendo éstos declarar el impuesto a la renta. De establecerse que el Fondo no cumple con la aplicación de las retenciones correspondientes, deberá tributar sin exoneración alguna.

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

## 15. **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 2020, de conformidad con la siguiente tabla:

<b>Patrimonio desde USD</b>	<b>Patrimonio hasta USD</b>	<b>Tarifa sobre el patrimonio</b>
-	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 tuvieren como única actividad la prestación de servicios técnicos a partes independientes
- Cuando el total de operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría reportadas dentro de un ejercicio fiscal no superen 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales.
- Si el activo por el cual se están pagando regalías a partes relacionadas hubiere pertenecido a la sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador en los últimos 20 años no será deducible el gasto en su totalidad.
- Las operaciones de naturaleza financiera no serán consideradas como servicios técnicos, administrativos o de consultoría el acceso a información, a espacio físico, a capacidad de transmisión de datos y similares

### **Impuestos diferidos**

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

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

### **Liquidación del impuesto al valor agregado (IVA)**

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

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

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

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



## **Sustento de operaciones para negocios populares**

### **Sustento para IVA pagado y/o crédito tributario:**

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

### **Deducibilidad de costos y gastos:**

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

### **Impuesto a los consumos especiales (ICE)**

Base imponible:

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

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

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

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

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

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

### **Exoneración de ISD en contratos de inversión**

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

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

## **16. Precios de transferencia**

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

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

Las operaciones del Fondo con partes relacionadas durante el año 2022, no superaron el importe acumulado mencionado

## **17. Aportes**

El Fondo está constituido por los fondos de los partícipes en administración, el saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de USD 1.860.000.

## **18. Otros resultados integrales**

Corresponde a los valores acumulados por concepto de revaluación de la propiedad de inversión efectuados por la Compañía Actival S.A. con fecha 28 de marzo del 2019 y el avalúo realizado el 18 de octubre de 2022 por el perito evaluador Ing. Jorge Idrovo Rohde con número SBS-PA-2014-1667 sin que exista modificación en el valor del bien inmueble

Este saldo será transferido a la cuenta de resultados acumulados cuando se produzca la venta o baja del activo.

## **19. Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

Las cuotas de participación se incrementarán como efecto de su suscripción y pago, durante el respectivo período de colocación y su monto se reducirá solo con ocasión de una reducción parcial de las referidas cuotas ofrecida a todos los inversionistas previa la instrucción de la Asamblea al respecto o con razón de liquidación del Fondo.

### Rendimientos del Fondo

De conformidad con el numeral XII del Reglamento Interno del contrato de constitución del Fondo, el 18 de noviembre de 2021 mediante acta de la asamblea extraordinaria de inversionistas resuelven la distribución de rendimientos del Fondo del año 2020 de USD 200.000, los cuota habientes acuerdan distribuir en dos partes iguales en diciembre de 2021 y enero de 2022.

## **20. 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 Fondo, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**21. 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 Fondo de Inversión Colectivo Fibra Ecu01.

---

Samantha Victoria Solano  
Cárdenas  
**Apoderada especial  
Fiducia S.A.  
Administradora de Fondos  
y Fideicomisos Mercantiles  
Fondo de Inversión  
Colectivo Fibra Ecu01**

---

Adriana Ximena Espinel  
Piedra  
**Contadora General  
Fondo de Inversión  
Colectivo Fibra Ecu01**