

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

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 Mar Hotel Playas)

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS**, 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 MAR HOTEL PLAYAS**, 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 MAR HOTEL PLAYAS**, 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 Clave 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>Propiedad en construcción</u>	
<u>Descripción asunto:</u>	<u>Modo en que se ha tratado en la auditoría:</u>
<p>El Fideicomiso tiene por objeto: a) La administración de los recursos fideicomitidos de acuerdo a las disposiciones establecidas en el presente contrato y a aquellas decisiones adoptadas por la Junta del Fideicomiso, según corresponda en razón de lo establecido en las cláusulas aquí contenidas, y, b) La prestación de Servicios de Alojamiento prestado por Hoteles, hoteles de suites, apart hoteles, complejos turísticos, hosterías. Esto es la operación y administración del Hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría han incurrido principalmente en la evaluación de las transacciones vinculadas a la propiedad 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 MAR HOTEL PLAYAS**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

Otros asuntos

Los estados financieros del **FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS**, al 31 de diciembre del 2021 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 10 de mayo del 2022, contiene una opinión sin salvedades.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, mayo 05, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
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	99.994	10.368
Otras cuentas por cobrar		640	640
Impuestos por recuperar		44.229	15.984
Total activos corrientes		144.863	26.992
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad en construcción	8	1.700.641	117.491
Activos por impuesto a la renta diferido	10	6.341	3.951
Total activos no corrientes		1.706.982	121.442
Total activos		1.851.845	148.434
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a proveedores	9	197.970	8.287
Total pasivos corrientes		197.970	8.287
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO			
Aportes	14	1.672.898	152.000
Resultados acumulados	15	(11.853)	(1.512)
Resultado del ejercicio	15	(7.170)	(10.341)
Total patrimonio		1.653.875	140.147
Total pasivos y patrimonio		1.851.845	148.434

Ab. Karina Rodríguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza

Contadora

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2022	2021
Gastos de administración		(9.560)	(13.788)
PÉRDIDA OPERACIONAL		<u>(9.560)</u>	<u>(13.788)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(9.560)</u>	<u>(13.788)</u>
Menos impuesto a la renta:			
Diferido	10	2.390	3.447
Pérdida del período		<u>(7.170)</u>	<u>(10.341)</u>
Total resultado integral del año		<u>(7.170)</u>	<u>(10.341)</u>

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. Erika Meza
Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
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	<i>14 a 15</i>	112.000	-	(1.512)	110.488
Transferencia de cuentas patrimoniales		-	(1.512)	1.512	-
Aportes entregados		40.000	-	-	40.000
Resultado del ejercicio		-	-	(10.341)	(10.341)
Saldos al 31 de diciembre del 2021	<i>14 a 15</i>	152.000	(1.512)	(10.341)	140.147
Transferencia de cuentas patrimoniales		-	(10.341)	10.341	-
Aportes entregados		1.520.898	-	-	1.520.898
Resultado del ejercicio		-	-	(7.170)	(7.170)
Saldos al 31 de diciembre del 2022	<i>14 a 15</i>	1.672.898	(11.853)	(7.170)	1.653.875

Ab. Karina Rodríguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza

Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2022

(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pagado a proveedores	(9.560)	(136.426)
(Utilizado en) proveniente de otros	(26.971)	91.775
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(36.532)	(44.651)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Utilizados en construcciones en curso	(38.843)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(38.843)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Proveniente de aporte en efectivo	165.000	40.000
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	165.000	40.000
EFECTIVO:		
Incremento (disminución) neto durante el año	89.626	(4.651)
Saldos al comienzo del año	10.368	15.019
Saldos al final del año	99.994	10.368

(Continúa...)

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
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	(7.170)	(10.341)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Impuesto a la renta diferido	(2.390)	(3.447)
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	-	91.775
Construcción en curso	-	(33.487)
Impuestos por recuperar	(28.244)	(5.663)
Cuentas por pagar proveedores	1.272	(83.488)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(36.532)	(44.651)

Ab. Karina Rodríguez

Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez

Supervisora Contable

CPA. Erika Meza

Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 9 -
2.	Situación financiera en el país	- 13 -
3.	Políticas contables significativas	- 14 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 18 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 19 -
7.	Efectivo	- 20 -
8.	Propiedad en construcción	- 20 -
9.	Cuentas por pagar a proveedores	- 20 -
10.	Impuestos diferidos	- 20 -
11.	Impuesto a la renta	- 21 -
12.	Reformas tributarias	- 22 -
13.	Precios de transferencia	- 27 -
14.	Aportes	- 27 -
15.	Resultados acumulados	- 27 -
16.	Eventos subsecuentes	- 28 -
17.	Aprobación de los estados financieros	- 28 -

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

1. Información general

1.1 Constitución y objeto social:

El FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS fue constituido mediante escritura pública celebrada el 03 de junio del 2020.

Objeto

El objeto del Fideicomiso consiste en:

- La administración de los recursos fideicomitados de acuerdo a las disposiciones establecidas en el contrato y a aquellas decisiones adoptadas por la Junta del Fideicomiso, según corresponda en razón de lo establecido en las cláusulas del contrato, y,
- La prestación de Servicios de Alojamiento prestado por hoteles, hoteles de suites, apart hoteles, complejos turísticos, hosterías. Esto es la operación y administración del hotel de acuerdo a los términos y condiciones establecidos en el contrato.

Vigencia

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

Causales de terminación de 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 del contrato.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento de los Constituyentes de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoria o laudo arbitral que ordenen la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por decisión de la Junta del Fideicomiso.
- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

1.2 Constituyentes, Administrador y Gerencia del Proyecto

Constituyentes:

Constituyente uno: se considerará como tal a Inversiones y Negocios Cía. Ltda. (Constituyente Inicial).

Constituyente dos: Constituyentes Adherentes, serán las personas naturales o jurídicas aprobadas por la Junta del Fideicomiso que lleguen a suscribir Convenios de Adhesión y que en tal virtud: (i) Se adhieran y acepten, expresa e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, todos y cada uno de los términos y condiciones estipulados en el presente Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión correspondiente; y, (ii) Transfieren bienes al Fideicomiso a título de fideicomiso mercantil irrevocable y en los montos aprobados por la Junta Del Fideicomiso con el objeto de que sean destinados irrevocablemente al cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones del Fideicomiso. Se aclara que el presente Fideicomiso no podrá contar con más de cinco Constituyentes Adherentes.

FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Inversiones y Negocios Cía. Ltda.

Fiduciaria
Constituyente Uno

Administrador del Fideicomiso:

Los Constituyentes han designado a la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles para que desempeñe las funciones de Fiduciaria del Fideicomiso, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora y de los demás Fideicomisos que administre.

Aporte inicial:

El aporte y transferencia de dominio a título del fideicomiso mercantil y patrimonio autónomo, amparados en lo dispuesto en el de la ley de Mercado de Valores, libro II del código orgánico monetario y financiero, aportan y transfieren al Fideicomiso la suma inicial de dos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 2.000,00). Además el Constituyente Inicial se compromete a aportar los bienes que sean necesarios para la correcta ejecución del Proyecto, en especial el inmueble. Los Constituyentes, de ser necesario, se comprometen a aportar el monto de recursos que se requiera para cubrir los gastos preoperativos previo al inicio de la Fase de Construcción, así como el dinero suficiente para el desarrollo y terminación del Proyecto y para el equipamiento y dotación del Hotel y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de gastos e impuestos que se generen por la constitución del Fideicomiso

1.3 Instrucciones Fiduciarias:

Para el adecuado cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el contrato, los Constituyentes, expresamente y sin reserva de ninguna naturaleza, autorizan a la Fiduciaria para que en su calidad de representante legal del Fideicomiso cumpla, con las siguientes instrucciones:

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero y demás bienes que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto, en especial el Inmueble. Así mismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Suscribir Convenios de Adhesión con los Constituyentes Adherentes previamente aceptados por la Junta del Fideicomiso, y que se reciba de parte de los mismos aportes de recursos dentro de los montos fijados por la Junta del Fideicomiso, con el fin de destinarlos al objeto del contrato.
- Suscribir con el Gerente de Proyecto y el Fiscalizador, los respectivos contratos de Gerencia de Proyecto y Fiscalización, en los formatos aprobados por la Junta del Fideicomiso previo al inicio de la Fase de Construcción.
- Suscribir el contrato de franquicia de la marca que defina la Junta el Fideicomiso y en los términos y condiciones que previamente instruya.
- Suscribir con el Operador Hotelero el respectivo Contrato De Operación Hotelera, en el formato aprobado por la Junta del Fideicomiso. El Operador Hotelero tendrá a su cargo, por cuenta del Fideicomiso, la administración y operación profesional y especializada del Hotel. El Contrato de Operación Hotelera incluirá el otorgamiento por parte del Fideicomiso o contemplará el posterior otorgamiento por parte del Fideicomiso por separado, de un Poder Especial a favor del Operador Hotelero para que realice todas las actividades necesarias para la administración y operación del Hotel.
- 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.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del Fideicomiso, en los fondos de inversión o en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Realizar los gastos preliminares de acuerdo al presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso y asimismo suscribir todos los documentos y ejecutar todos los actos que la Junta del Fideicomiso le instruya realizar respecto de los bienes aportados al Fideicomiso.

- Obtener los permisos necesarios para dar inicio a la Fase de Construcción así como todos los que se requieran durante la Fase de Operación de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. Se deja constancia que será obligación del Gerente de Proyecto la realización de todos los trámites y permisos que el Proyecto requiera.
- Cuando la Fiduciaria certifique el cumplimiento de los requisitos para el inicio de la Fase de Construcción proceder a:
 - Contratar al Constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieren para el desarrollo del Proyecto Hotelero, que no hayan sido contratados con anterioridad y que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación de ellos profesionales y personal para el desarrollo del proyecto hotelero 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 aprobadas por la junta del fideicomiso o por el gerente del proyecto si la junta del fideicomiso así lo autoriza.
 - Entregar previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del Proyecto; y previo visto bueno del correspondiente Gerente del Proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del Proyecto y los costos necesarios para el equipamiento y dotación del Hotel, 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 Hotelero, los Constituyentes estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendario contados desde que la Fiduciaria le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Constituyentes harán tal entrega en calidad de créditos o aportes a título fiduciario al Fideicomiso en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso.
 - Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente del Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del Proyecto y sobre los enseres y bienes adquiridos para el equipamiento y dotación del Hotel, en las condiciones y con la Compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso. El Beneficiario de la póliza de seguros será el Fideicomiso.
 - Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del Proyecto Hotelero, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del Proyecto.
 - Verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
 - Una vez concluida la construcción del Hotel y una vez realizado el equipamiento y dotación del Hotel, proceder a recibir:
 - Del Constructor, un reporte provisional sobre las labores de construcción del Hotel.
 - Del Gerente del Proyecto, un reporte provisional sobre el equipamiento del Hotel.
 - Del Fiscalizador, un informe que contenga su opinión sobre los reportes presentados y las labores realizadas por el Constructor en cuanto a la construcción, y por el Gerente de Proyecto en cuanto al equipamiento en ambos casos del Hotel.

Si el informe del Fiscalizador es favorable respecto de la construcción y equipamiento del Hotel por parte del Constructor y del Gerente del Proyecto, respectivamente, el Fideicomiso representado por la Fiduciaria, suscribirá un Acta de Entrega – Recepción provisional de la construcción y del equipamiento del Hotel con el Gerente de Proyecto, el Fiscalizador y el Constructor, en la cual también deberá participar el Operador Hotelero para recibir la dotación del Hotel, a nombre del Fideicomiso. Si el informe del Fiscalizador no fuere favorable, la Fiduciaria, previo a la firma de la mencionada Acta de Entrega – Recepción provisional, solicitará al Constructor y/o al Gerente del Proyecto, según corresponda, que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el fiscalizador.

- Una vez transcurridos seis (6) meses y en un plazo no mayor de un año contado desde la fecha de suscripción de las respectivas Actas de Entrega – Recepción Provisional del Hotel, el Fideicomiso recibirá del Fiscalizador, un informe definitivo que contenga su opinión sobre el cumplimiento de los puntos que quedaron pendientes de ser regularizados en Acta de Entrega – Recepción provisional de la construcción y del equipamiento del Hotel con el Gerente del Proyecto, el Fiscalizador, el Constructor y el Operador Hotelero. Si el informe no fuera favorable, la Fiduciaria solicitará a los Constructores y/o al Gerente del Proyecto, según corresponda, para que absuelvan y/o atiendan las observaciones formuladas por el Fiscalizador, representado por la Fiduciaria, haya suscrito la respectiva Acta de Entrega – Recepción Definitiva de la Construcción y del equipamiento del Hotel.
- Una vez que el Fideicomiso, representado por la Fiduciaria, haya suscrito las respectivas Actas de Entrega – Recepción Definitiva de la construcción y del equipamiento del Hotel, se da inicio a la Fase de Operación con lo cual la Fiduciaria deberá cumplir con lo siguiente:
 - Disponer que el Operador Hotelero inicie la operación del Hotel, misma que deberá someterse a los parámetros que sean definidos por la Junta del Fideicomiso. Esta operación comprenderá, entre otras actividades:
 - (a) El mantenimiento, cuidado del Hotel y de todo el mobiliario, equipamiento y dotación del mismo;
 - (b) La promoción del Hotel y comercialización de todos sus servicios;
 - (c) La realización de todos los pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y
 - (d) Llevar un registro contable adecuado de la operación hotelera y administración, de tal manera que todos los ingresos y egresos originados en la operación hotelera correspondan a los rubros y partidas aprobadas en el presupuesto aprobado anualmente por la Junta del Fideicomiso y puedan ser correcta y oportunamente registrados en los libros del Fideicomiso.
 - Contratar a todo el personal que sea necesario para realizar la operación y administración del Hotel, de acuerdo a los términos, condiciones y lineamientos que sean aprobados por la Junta Del Fideicomiso.
 - Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los ingresos que se generen por efectos de la operación del Hotel, y destinar los mismos para cubrir todos los tributos, costos, gastos, pasivos y provisiones necesarios para la adecuada operación del Hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso.
 - Renovar o contratar una nueva póliza de seguro contra todo riesgo sobre el Hotel y su equipamiento y dotación, con cargo a los recursos del Fideicomiso, con la compañía y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso.
 - Recibir, con periodicidad mensual, reportes de parte del Operador Hotelero sobre el desenvolvimiento de las actividades de operación y administración del Hotel.
 - Administrar, enajenar los bienes o derechos que sean de propiedad del Fideicomiso de acuerdo a los términos e instrucciones que para el efecto establezca la Junta del Fideicomiso, siempre que esto no afecte ni atente el objeto y la finalidad del Fideicomiso.
 - Otorgar poder especial a favor del Operador Hotelero y en los términos y condiciones que sean aprobados por la Junta del Fideicomiso, a fin de facilitar la adecuada operación del Hotel.
 - En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el Operador Hotelero, o en cualquier otro caso, la Junta del Fideicomiso podrá resolver sobre la terminación de su

contrato y designar el nuevo Operador Hotelero, conforme lo señalado en la cláusula décima cuarta del Fideicomiso, en cuyo caso la Fiduciaria procederá con la suscripción del nuevo contrato aprobado.

- Ejecutar las decisiones que adopte periódicamente la Junta del Fideicomiso en cuanto al destino de los resultados anuales derivados de la operación del Hotel, así como al destino de los remanentes anuales del Fideicomiso, siempre que con tales decisiones no se afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.

El monto de los resultados y remanentes anuales serán aprobados por la Junta del Fideicomiso y se obtendrán de restar de los flujos anuales de la operación, todos los tributos, costos, gastos, pasivos, egresos anuales generados por la administración y operación del Hotel y administración y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del Fideicomiso, así como las provisiones que sean consideradas como necesarias por la Junta del Fideicomiso para la adecuada operación, conservación y mantenimiento del Hotel. Salvo decisión en sentido contrario de la Junta del Fideicomiso, los resultados y/o remanentes anuales serán distribuidos, año a año, entre los Beneficiarios, en los porcentajes que representen los aportes hechos.

- 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 gravar los bienes o derechos de propiedad del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos, siempre que esto no afecte ni atente el objeto y la finalidad del Fideicomiso.
- Constituir fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con terceros, sea a título oneroso o a título de fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Ejecutar las decisiones que adopte la Junta del Fideicomiso, siempre que sean tomadas según lo estipulado en este contrato, y siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del Fideicomiso.
- Una vez vencido el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores para la duración del Fideicomiso, o producida una o más de las causales de terminación del mismo estipuladas en este contrato, proceder a cumplir la resolución e instrucción de la Junta del Fideicomiso respecto del destino a dar a los activos, pasivos y patrimonio del Fideicomiso, aclarándose que en esa resolución se deberá respetar los porcentajes de derechos fiduciarios de cada Beneficiario en virtud de sus aportes.
- 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. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que la responsabilidad de la Fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.

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 MAR HOTEL PLAYAS, 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 MAR HOTEL PLAYAS, 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 del Fideicomiso para la gestión de cada activo financiero. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo, el Fideicomiso mide inicialmente un activo financiero a su valor razonable más los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo son medidas al precio de transacción determinado bajo NIIF 1.5.

El Fideicomiso 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 Fideicomiso mantuvo activos financieros únicamente en las categorías de activos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: efectivo 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
- Pasivo financiero a valor razonable

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

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

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

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

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

3.5 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 imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que el Fideicomiso disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el 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.

3.6 Propiedad en construcción

Propiedades bajo construcción para renta o propósitos administrativos, o para propósitos todavía no determinados, son reportadas en libros al costo, menos cualquier pérdida de deterioro. El costo incluye honorarios profesionales y para activos calificados, costos financieros capitalizados. La

depreciación de estos activos, usando la misma base de otros activos de propiedad, comienza cuando los activos están listos para su uso en los términos planificados por la Administración.

3.7 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.

3.8 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, el FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS 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 MAR HOTEL PLAYAS, 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.

3.9 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.

3.10 Compensación de transacciones y saldos

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

3.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

3.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2022.

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

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

El Fideicomiso 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 Produbanco-Grupo Promerica	AAA/AA+	AAA/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 (53.108)
Índice de liquidez	0,73 veces
Pasivos totales / patrimonio	0,12 veces

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:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
	Corriente	Corriente
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos	99.994	10.368
Otras cuentas por cobrar	640	640
Total	100.634	11.008
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales	197.970	8.287
Total	197.970	8.287

7. **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	99.994	10.368
Total	99.994	10.368

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

8. **Propiedad en construcción**

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

	31 de Diciembre	
	2022	2021
<u>Terrenos</u>	1.355.898	-
<u>Construcciones en curso</u>		
Administración y constitución	196.990	16.981
Estudios e ingenierías	103.363	100.510
Diseño arquitectónico	39.800	-
Certificaciones y otros	4.591	-
Total	1.700.640	117.491

- (i) En el período 2022, los constituyentes aportaron el terreno ubicado en la urbanización Casas del Mar, cantón General Villamil Playas, provincia del Guayas.

9. **Cuentas por pagar a proveedores**

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Proveedores	197.970	8.287
Total	197.970	8.287

10. **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
Impuesto diferido por pérdidas tributarias	6.341	3.951
Total	6.341	3.951

Movimiento impuestos diferidos

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

31 de Diciembre 2022		Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Pérdidas amortizables	tributarias	3.951	2.390	-	6.341

31 de Diciembre 2021		Saldo inicial	Generación	Reversión	Saldo final
Pérdidas amortizables	tributarias	504	3.447	-	3.951

Los ingresos por impuestos diferidos por los años terminados al 31 de diciembre del 2022 y 2021 son atribuibles a lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Impuesto a la renta diferido	2.390	3.447

11. 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%	25%

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	(9.560)	(13.788)
Base imponible	(9.560)	(13.788)
Impuesto a la renta calculado por el 25% y registrado en resultados	-	-

El Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2020 al 2022.

12. 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:

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 fisco-misionales.
- 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 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).

13. Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a 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 Fideicomiso con partes relacionadas durante el año 2022, no superaron el importe acumulado mencionado

14. Aportes

El Fideicomiso está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso. El patrimonio del Fideicomiso asciende a USD 1.653.875.

Con fecha 04 de julio y 22 de diciembre del 2022, el Constituyente Inicial realizó aportes en efectivo por el valor de USD 65.000 y USD 100.000 respectivamente.

Mediante escritura pública, con fecha 08 de noviembre del 2022 la compañía Inversiones y Negocios Cia. Ltda., aporta al Fideicomiso un lote de terreno cuyo código catastral es 092150-03-03-90-003-000 por el valor de USD 1.355.898, ubicado en la urbanización Casas del Mar, cantón General Villamil Playas, provincia del Guayas. Linderos, dimensiones y superficie del lote de terreno es al Norte: solar treinta y tres (33), con treinta y un metros cuarenta y cuatro centímetros (31,44 metros); Sur: Océano Pacífico, con seis metros doce centímetros (6,12) más dos metros noventa y cinco centímetros (2,95) más siete metros cincuenta y tres centímetros (7,53) más siete metros diez centímetros (6,10) más once metros catorce centímetros (11,14) más siete metros ochenta y nueve centímetros (6,89) más seis metros ochenta y seis centímetros (6,89) más seis metros ochenta y seis centímetros (6,86) más tres metros noventa y siete centímetros (5,84) más nueve metros ochenta y cuatro centímetros (5,84) más nueve metros veinticinco centímetros (9,25) más cinco metros cuarenta y ocho centímetros (5,48) más ocho metros diecisiete centímetros (8,17) más tres metros treinta y un centímetros (3,31) más cinco metros setenta y seis centímetros (5,76) más seis metros setenta centímetros (6,70) más seis metros cero nueve centímetros (6,09) más dos metros ochenta y siete centímetros (2,87) más ocho metros ochenta y un centímetros (8,81) metros.; Este: Vía vehicular, solar treinta (30) (anterior Lote A) y área privada uno (1), con treinta y ocho metros sesenta y dos centímetros (38,62) más veintiseis metros cero ocho centímetros (26,08) más treinta y dos metros cincuenta centímetros (32,50) más dieciocho metros (18,00) más veintinueve metros cincuenta centímetros (29,50) más diecisiete metros cincuenta centímetros (17,50) más diecinueve metros (19,00) más veintisiete metros (27,00 metros); Oeste: solar número treinta y cuatro (34), manzana ochenta y cinco (85), con veintisiete metros cincuenta y ocho centímetros (27,58) más diez metros cuarenta y dos centímetros (10,42) más cincuenta y tres metros dieciséis centímetros (53,16).

15. 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.

16. 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.

17. 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. Erika Meza
Contadora