

# **FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**

## **ESTADOS FINANCIEROS**

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

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**

**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**  
**(Fiduciaria del Fideicomiso Terrazas del Mar)**

### **Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**, 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 TERRAZAS DEL MAR**, 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 TERRAZAS DEL MAR**, 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 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. Se espera que dicho informe esté disponible después de la fecha 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 TERRAZAS DEL MAR**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

**Otros asuntos**

Los estados financieros del **FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**, 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.

Al cierre del año 2022, el Fideicomiso no mantiene unidades inmobiliarias por comercialización, a la fecha únicamente mantiene cuentas por pagar, durante el periodo reportado no se han celebrado Juntas del Fideicomiso, sin embargo, con fecha 8 de febrero 2023, la Junta del Fideicomiso se reunió con la finalidad de tomar decisiones para su liquidación.

*Etl-Ec Auditores S.A.*

Guayaquil, abril 29, 2023  
Registro No. 680

Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**  
**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	181	475
Otras cuentas por cobrar		-	385
<b>Total activos corrientes</b>		<b>181</b>	<b>860</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inventario en construcción	8	-	94.906
Activos por impuesto diferido	10	-	4.244
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>99.150</b>
<b>Total activos</b>		<b>181</b>	<b>100.010</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar a proveedores y otros	9	165.986	164.985
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>165.986</b>	<b>164.985</b>
<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</b>			
Aportes	15	23.873	23.873
Resultados acumulados	16	(88.848)	(35.654)
Resultado del ejercicio	16	(100.830)	(53.194)
<b>Total patrimonio</b>		<b>(165.805)</b>	<b>(64.975)</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>181</b>	<b>100.010</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
 Chávez  
**Supervisora Contable**

CPA. Maria de los  
 Angeles Chango  
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**  
**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		-	70.000
Costo de ventas		-	(55.023)
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<b>-</b>	<b>14.977</b>
Gastos de administración	11	(96.586)	(70.342)
<b>PÉRDIDA PERACIONAL</b>		<b>(96.586)</b>	<b>(55.365)</b>
Otros ingresos		-	387
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(96.586)</b>	<b>(54.978)</b>
Menos impuesto a la renta: Diferido	10	(4.244)	1.784
<b>Pérdida del período</b>		<b>(100.830)</b>	<b>(53.194)</b>
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>(100.830)</b>	<b>(53.194)</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
Chávez  
**Supervisora Contable**

CPA. Maria de los  
Angeles Chango  
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**  
**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	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2020</b>	<i>15-16</i>	<b>13.000</b>	<b>(33.914)</b>	<b>(1.740)</b>	<b>(22.654)</b>
Transferencias entre cuentas patrimoniales		-	(1.740)	1.740	-
Aportes entregados		10.873	-	-	10.873
Resultado del ejercicio		-	-	(53.194)	(53.194)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2021</b>	<i>15-16</i>	<b>23.873</b>	<b>(35.654)</b>	<b>(53.194)</b>	<b>(64.975)</b>
Transferencias entre cuentas patrimoniales		-	(53.194)	53.194	-
Resultado del ejercicio		-	-	(100.830)	(100.830)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2022</b>	<i>15-16</i>	<b>23.873</b>	<b>(88.848)</b>	<b>(100.830)</b>	<b>(165.805)</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
 Chávez  
**Supervisora Contable**

CPA. Maria de los  
 Angeles Chango  
**Contadora General**

Ver notas a los estados financieros



**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**  
**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 EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
(Utilizado en) recibido de clientes	(170)	70.842
Pagado a proveedores	-	(82.243)
Utilizado en otros	(124)	(2)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(294)</b>	<b>(11.403)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Proveniente de aporte en efectivo	-	10.873
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>10.873</b>
<b>EFFECTIVO:</b>		
Disminución neta durante el año	(294)	(530)
Saldos al comienzo del año	475	1.005
<b>Saldos al final del año</b>	<b>181</b>	<b>475</b>

(Continúa...)

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**  
**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	(100.830)	(53.194)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Impuestos diferidos	4.244	1.784
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	385	45.771
Inventarios	-	11.862
Inventarios en construcción	94.906	65.032
Cuentas por pagar proveedores	1.001	(37.340)
Impuestos por pagar	-	(2)
Pasivo de contrato	-	(45.316)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>	<b>(294)</b>	<b>(11.403)</b>

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

CPA. Wendy Saavedra  
 Chávez  
**Supervisora Contable**

CPA. Maria de los  
 Angeles Chango  
**Contadora General**

*Ver notas a los estados financieros*

**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Contenido**

1. Información general	- 9 -
2. Situación financiera en el país	- 14 -
3. Políticas contables significativas	- 14 -
4. Estimaciones y juicios contables	- 18 -
5. Gestión del riesgo financiero	- 18 -
6. Instrumentos financieros por categoría	- 20 -
7. Efectivo	- 20 -
8. Inventario en construcción	- 20 -
9. Cuentas por pagar a proveedores y otros	- 21 -
10. Impuestos diferidos	- 21 -
11. Gastos administrativos	- 22 -
12. Impuesto a la renta	- 22 -
13. Reformas tributarias	- 23 -
14. Precios de transferencia	- 27 -
15. Aportes	- 28 -
16. Resultados acumulados	- 28 -
17. Eventos subsecuentes	- 28 -
18. Aprobación de los estados financieros	- 28 -

## FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR

### 1. Información general

El Fideicomiso Terrazas del Mar fue constituido mediante escritura pública celebrada el 20 de enero del 2012. El Fideicomiso se constituyó con el objeto y finalidad de desarrollo del proyecto en los inmuebles, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en el cumplimiento de las promesas de compraventa y reservas.

#### Constituyentes

A continuación, se detalla los constituyentes y beneficiarios del Fideicomiso:

##### **FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**

Umatac S.A.  
Lactacy S.A. – Pontialsa S.A.  
Lotiza, Lotizadora Vacacional, Shangri-la S.A.  
Hotel del Mar S.A.

Constituyente Uno  
Constituyente Dos  
Constituyente Tres  
Constituyente Cuatro

#### **1.1 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:

- Registrar y contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- 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, pero sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio del Proyecto. Los honorarios del gerente del proyecto y fiscalizador previo a la certificación del punto de equilibrio solo podrán ser pagados con los recursos aportados por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores o reservantes, por lo tanto, en caso de no alcanzarse el punto de equilibrio será de exclusiva responsabilidad de los beneficiarios el cubrir los honorarios pendientes de pago del gerente de proyecto y fiscalizador.
- Una vez que el Fideicomiso administración se halle constituido y sea el propietario de los inmuebles, proceder a suscribir con dicho Fideicomiso un contrato de promesa de compraventa de los inmuebles, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso, pero sujeto a la siguiente condición resolutoria: Que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que no se haya cumplido con el punto de equilibrio. El precio a pactarse por la compraventa de cada uno de los inmuebles será el determinado por la Junta del Fideicomiso, y comenzará a pagarse únicamente cuando no se haya verificado la indicada condición resolutoria, en las fechas y plazos determinados por la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales contratos serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, salvo el impuesto de plusvalía que, de haberlo, deberá ser pagado por el Fideicomiso Administración.
- Una vez que la Junta del Fideicomiso haya establecido las especificaciones del proyecto, proceder a celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por el Gerente de Proyecto o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa o reserva, según lo defina la Junta del Fideicomiso, sobre bienes determinados e individualizados dentro del Proyecto.
- El Fideicomiso celebrará tantos contratos de promesa de compraventa o reserva cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al Fideicomiso los promitentes compradores o reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o reservas, más el dinero que aporten los constituyentes, se concluya en su totalidad el proyecto. Los contratos de promesa de compraventa o reserva deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria: que la Fiduciaria declare que no se cumplido con el punto de equilibrio. El tal sentido dichos contratos se resolverán

de pleno derecho en el evento de que la Fiduciaria declare que no se cumplido con el punto de equilibrio. Se aclara que antes de alcanzar el punto de equilibrio, la Fiduciaria deberá mantener aislados los recursos entregados por los promitentes compradores o Reservantes de bienes del proyecto, del resto de recursos de Fideicomiso; sin embargo, una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores o reservantes formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo proyecto en conjunto.

- Recibir de los promitentes compradores o reservantes el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o reservas; también podrá recibir dinero de posibles promitentes compradores o reservantes que hayan celebrado con el gerente de proyecto anexos de reservación de inmuebles individualizadas del proyecto previo a la suscripción de los contratos de promesas de compraventa e, reservas, recursos que:
  - No serán utilizados por el Fideicomiso antes o después de certificado el punto de equilibrio hasta que se suscriba el correspondiente contrato de promesa de compraventa o reserva; y,
  - Serán devueltos al correspondiente posible promitente comprador o reservantes en caso de que se dé por terminado el anexo de reserva por no haberse cumplido el punto de equilibrio o porque fue imposible suscribir la correspondiente promesa de compraventa o reserva por no haberse cumplido las condiciones estipuladas en el anexo de reserva, o por cualquier otra causa o razón, inclusive caso fortuito o fuerza mayor, previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente anexo de reserva;
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja 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 las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA. para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de Instituciones Financieras del exterior.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que el Proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de los constituyentes, adicionalmente realizar los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso o la persona que ésta determine. estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores o Reservantes;
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido con el punto de equilibrio, la Fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá
  - Informar al gerente de Proyecto, Fiscalizador y a los demás proveedores con quienes se hubiese suscrito cualquier contrato, que los contratos suscritos con ellos han dejado de tener vigencia en virtud de la condición resolutoria de los mismos.
  - Informar al Fideicomiso administración que el contrato de promesa de compraventa de los inmuebles suscrito con el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo.
  - Restituir a los promitentes compradores reservantes de bienes del proyecto el dinero transferido por estos al Fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o reservas más los intereses, netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
  - Restituir a los constituyentes en proporción a sus aportes al Fideicomiso o a los cesionarios de sus derechos, a cualquier remanente que existiere en el Fideicomiso una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones Fiduciarias y liquidación de Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los Beneficiarios.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que, si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
  - Pagar el precio de compra de los inmuebles en los términos y condiciones pactados en el correspondiente contrato de promesa de compraventa. Una vez pagado el precio de compra de cada inmueble suscribir la correspondiente escritura de compraventa, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. También podrá suscribirse con el Fideicomiso administración contratos de compra venta de los inmuebles cuyo pago se halle o pendiente, si la obligación de pago del precio de cada inmueble, que el Fideicomiso tiene a favor del Fideicomiso administración, es documentada en un pagaré o contrato de mutuo a satisfacción del Fideicomiso administración; y, además se constituye a favor del Fideicomiso administración primera hipoteca abierta sobre tales inmuebles con el fin de garantizar las obligaciones pendientes de pago del Fideicomiso, en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de tales compras ventas de hipotecas serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, a excepción del impuesto de plusvalía que, de haberlo, será de cuenta del Fideicomiso administración.
  - Restituir o reembolsar a los respectivos constituyentes, el monto de recursos aportados y utilizados por el Fideicomiso antes de la certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; así como el capital invertido, es decir los pagos efectuados de forma directa por los constituyentes antes de la constitución del Fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto; siempre y cuando los mismos se hallen presupuestados, y previa verificación de tales gastos por parte del Fiscalizador y aprobación de la Junta de Fideicomiso.
  - Contratar al constructor y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso la contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del gerente de proyecto los contratos que se celebren con tales profesionales, personal, y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el gerente de proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza. la Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los Referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que, si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo, en este caso y hasta que se alcance el Punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes y de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes compradores o Reservantes.
  - Entregar previo visto bueno del Gerente de proyecto y 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 de Proyecto, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días calendarios contados desde que la Fiducia les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. Los Beneficiarios harán tal entrega en calidad de 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 de proyecto o constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso
- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al gerente de proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales, de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. la Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.

- Verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos de existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
- Registrar las cesiones de derechos que los promitentes compradores o reservantes hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de la promesa de compraventa o reserva. Las cesiones sobre los contratos de promesa de compraventa o reserva serán aceptadas y registradas por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa del gerente de proyecto o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores o reservantes, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa o reservas, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa o reservas, de acuerdo a lo que defina la Junta del Fideicomiso, con las personas que designe el gerente de proyecto o quien éste determine y en las condiciones que fije la Junta del Fideicomiso.
- Previo informe del correspondiente fiscalizador, suscribir con el constructor, fiscalizador y gerente de proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o reservantes una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del proyecto que prometieron comprar, y a través del gerente de Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos de ser aplicables tal situación.
- La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los promitentes compradores o reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de promesa de compraventa o reserva, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del Proyecto, de ser aplicable tal situación, a menos que la Junta de Fideicomiso autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los Costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los promitentes compradores o reservantes, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la Junta del Fideicomiso.
- Una vez que los inmuebles del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscritos las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, la Junta de Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o reservas en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente
  - Transferir a favor de los beneficiarios, a título de restitución Fiduciaria y de acuerdo a los porcentajes señalados a continuación, cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
  - Se haya terminado la construcción del proyecto o se hallen provisionados en las cuentas del Fideicomiso los recursos monetarios suficientes para hacerlo;
  - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permiten la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto;
  - Se hayan cumplido todas las obligaciones del Fideicomiso para con los promitentes compradores o reservantes del proyecto, o existan provisionados en las cuentas del proyecto en el Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto; y
  - Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto.

- En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del Fideicomiso para tales restituciones, el Fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes del proyecto que no se hayan comprometido a favor de los promitentes compradores o reservantes o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el Fideicomiso para tal fin, de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los Beneficiarios en proporción a los porcentajes de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
  - o A favor de la Compañía Lotiza, Lotizadora vacacional Shangri - LA S.A. o su cesionario en sus derechos, el cuarenta punto ochenta y seis por ciento (40.86%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
  - o A favor de la Compañía Lactacy S.A. o su cesionario en sus derechos, el nueve punto catorce por ciento (9,14%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
  - o A favor de la Compañía Umatac S.A. o su cesionario en sus derechos el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso
  - o A favor de la Compañía Hotel del Mar S.A. HOTELMAR o su cesionario en sus derechos, el veinticinco por ciento (25%) del resultado o remanente del Fideicomiso.
- Una vez cumplido en punto de Equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Una vez cumplido el Punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir o adherirse a Fideicomiso mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismo cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o reservantes o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retase su cumplimiento.

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

### **Vigencia**

El presente Fideicomiso tendrá la duración que sea necesaria para que se cumplan los objetivos propuestos o hasta la finalización de este, sin que este exceda el plazo máximo fijado por la Ley que es de ochenta años.

### **Estado actual del proyecto:**

#### **Punto de equilibrio:**

La Fiduciaria verificó y certificó el cumplimiento de los parámetros para declarar el punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto, es así, que con fecha 14 de noviembre de 2012, la Junta del Fideicomiso, aprobó la declaración del punto de equilibrio del Proyecto, y desde entonces se procedió a la utilización de los recursos de los promitentes compradores para el desarrollo de la obra.

#### **Avance de la obra:**

A la fecha de la rendición de cuentas del 21 de febrero del 2022, el Proyecto se encuentra terminado y entregado a sus compradores finales.



## **Causales de terminación del contrato**

Las causales de terminación se describen a continuación:

- Por vencimiento del plazo, si las partes no han resuelto prorrogarlo.
- Por imposibilidad de cumplir con el objeto del contrato.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral.
- Mutuo acuerdo del Constituyente, los Constituyentes Adherentes y la Fiduciaria, siempre que no implique perjuicios a terceros.

## **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 TERRAZAS DEL MAR, 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 TERRAZAS DEL MAR, 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 15.

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, cuentas por cobrar clientes no relacionados y otras cuentas por cobrar.

#### Medición posterior de activos financieros

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

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

#### Préstamos y cuentas por cobrar

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

#### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

#### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando se transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los

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

### **3.4 Pasivos financieros**

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

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

#### Clasificación

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, la Compañía mantuvo pasivos financieros únicamente en las categorías de pasivos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

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 Inventarios**

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

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

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

### **3.6 Impuestos corrientes y diferidos**

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

#### Impuesto corriente

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

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

#### Impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

### **3.7 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 TERRAZAS DEL MAR 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 TERRAZAS DEL MAR, 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 TERRAZAS DEL MAR respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2022.

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

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
NIF 17	Reemplazará a la NIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero 2023
NIC 1	Enmienda que aclara la clasificación de pasivos corrientes o no corrientes.	1 de enero de 2023
NIC 8	Enmienda que permiten aclarar como las empresas deben distinguir entre los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.	1 de enero de 2023
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 (165.805)
Índice de liquidez	0.001 veces
Pasivos totales / patrimonio	1.00 veces

## **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
<b>Activos financieros:</b>		
<b>Costo amortizado:</b>		
Efectivo y bancos	181	475
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	385
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>860</b>
<b>Pasivos financieros:</b>		
<b>Costo amortizado:</b>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	165.986	164.985
<b>Total</b>	<b>165.986</b>	<b>164.985</b>

## **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	181	475
<b>Total</b>	<b>181</b>	<b>475</b>

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

## **8. Inventario en construcción**

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

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Construcción	-	91.385
Honorarios profesionales diseños	-	1.447
Honorarios de construcción	-	2.074
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>94.906</b>

- (i) En el período 2021, representa los costos incurridos en la adecuación de 6 (8 lotes en el año 2020) lotes de terrenos de un área total de 2.759 m<sup>2</sup> (3,932 m<sup>2</sup> en el año 2020) y de la sede social de un área total de 717 m<sup>2</sup>, donada durante el año actual.

## 9. Cuentas por pagar a proveedores y otros

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

	31 de Diciembre	
	2022	2021
Proveedores	165.135	164.134
Desistimientos de contratos	851	851
<b>Total</b>	<b>165.986</b>	<b>164.985</b>

## 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	-	4.244
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4.244</b>

*Movimiento impuestos diferidos*

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

<u>31 de Diciembre 2022</u>	Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Pérdidas tributarias amortizables	4.244	(4.244)	-

  

<u>31 de Diciembre 2021</u>	Saldo inicial	Generación	Saldo final
Pérdidas tributarias amortizables	2.460	1.784	4.244

Los gastos e 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	(4.244)	1.784



## 11. Gastos administrativos

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

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Gastos directos de construcción	94.906	-
Gastos de auditoría	1.140	-
Otros GND	510	12.726
Gastos legales, permisos y tasas	23	21.081
Gastos financieros	7	-
Costo de inmueble donado al municipio	-	36.535
<b>Total</b>	<b>96.586</b>	<b>70.342</b>

## 12. 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:

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

  

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

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

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

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

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

Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y pérdida tributaria, es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2022	2021
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(96.586)	(54.978)
Más gastos no deducibles	510	49.185
<b>Base imponible</b>	<b>(96.076)</b>	<b>(5.793)</b>
Impuesto a la renta calculado por el 25% y registrado en resultados	-	-

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

### 13. **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 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).

**14. 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

**15. 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 23.873.

**16. Resultados acumulados**

Los resultados (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 pérdidas se mantienen en resultados acumulados.

**17. Eventos subsecuentes**

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

**18. Aprobación de los estados financieros**

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

---

Ab. Karina Rodríguez  
**Apoderada Especial**

---

CPA. Wendy Saavedra  
Chávez  
**Supervisora Contable**

---

CPA. María de los  
Angeles Chango  
**Contadora General**