

**FIDEICOMISO
ADMINISTRACION DE FLUJOS
VIGERANO PICHINCHA
ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2021, con
opinión de los auditores independientes.

FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

Contenido:

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(Fiduciaria del Fideicomiso Administración de Flujos Vigerano Pichincha)

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA**, al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados 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 ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA**, al 31 de diciembre del 2021, así como en 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 ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA**, 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. 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 ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA**, entre otros temas, el alcance, la oportunidad y los hallazgos de auditoría que identificamos durante nuestra revisión.

Otros asuntos

Los estados financieros del **FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA**, al 31 de diciembre del 2020 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe emitido con fecha 26 de marzo del 2021, contiene una opinión sin salvedades.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, abril 30, 2023
Registro No. 680

Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	31 de Diciembre	
		2021	2020
<u>ACTIVOS</u>			
<u>ACTIVOS CORRIENTES:</u>			
Efectivo	7	216.245	126.907
Total activos corrientes		<u>216.245</u>	<u>126.907</u>
Total activos		<u>216.245</u>	<u>126.907</u>
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES:</u>			
Cuentas por pagar Constituyente	8	215.745	126.407
Total pasivos corrientes		<u>215.745</u>	<u>126.407</u>
<u>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</u>			
Aportes	12	500	500
Total patrimonio		<u>500</u>	<u>500</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>216.245</u>	<u>126.907</u>

 Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

 CPA. Wendy Saavedra
 Chávez
Supervisora Contable

 CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Descripción	Nota	Aportes	Total
		<u>Efectivo</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2020 y 2021	12	500	500

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	31 de Diciembre	
	2021	2020
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Flujos netos recibidos de derecho de cobro	89.338	88.265
Utilizado en otros	-	(20)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	89.338	88.245
EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	89.338	88.245
Saldos al comienzo del año	126.907	38.662
Saldos al final del año	216.245	126.907

Ab. Karina Rodríguez
Apoderada Especial

CPA. Wendy Saavedra
Chávez
Supervisora Contable

CPA. Erika Meza Sánchez
Contadora General

FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

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

FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA

1. Información General

Mediante escritura pública y con fecha 31 de julio del 2019, se constituyó el Fideicomiso Mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS FOXLAKE - TORREBARÓ", que, dado que su objeto se relaciona a la ejecución de un Proyecto Inmobiliario, fue inscrito en el Registro Público de Mercado de Valores, mediante resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00035448, de fecha 22 de octubre de 2019, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Con fecha 02 de enero del 2020, el Fideicomiso fue reformado, la misma que fue marginada en el Catastro Público de Mercado de Valores, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante RESOLUCIÓN No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00001630, de fecha 07 de febrero de 2020, al margen del Registro del Catastro del mencionado Fideicomiso.

Posteriormente con fecha 29 de enero del 2021, se celebró la sustitución de Fiduciaria, en la cual la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles es la nueva fiduciaria del Fideicomiso, la misma que fue marginada en el Catastro Público de Mercado de Valores, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00002216, de fecha 15 de marzo del 2021.

El 04 de marzo del 2021, se celebró la reforma Integral del Fideicomiso, mediante escritura pública con fecha 12 de Julio del 2021, se celebró la reforma parcial del Fideicomiso.

Objeto:

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso, administra los bienes fideicomitidos de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en la constitución y sus reformas, con el fin de que el patrimonio autónomo sirva como mecanismo por el cual se canalicen recursos como fuente de pago al acreedor por las obligaciones de la Constituyente, en los términos y condiciones estipuladas.

Los bienes aportados por la Constituyente y los flujos que efectivamente lleguen a ser recibidos por el Fideicomiso, sea administrado por la Fiduciaria y destinado irrevocablemente al abono o pago de las obligaciones, para lo cual la Fiduciaria realizará las instrucciones fiduciarias.

En razón de la escritura de reforma integral del Fideicomiso suscrita con fecha 04 de marzo del 2021 se modifica el Fideicomiso en sus puntos más importantes y que se indican a continuación:

1. Cambio de denominación del Fideicomiso, pasando a llamarse "**FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA**".
2. El nuevo Acreedor del Fideicomiso es el Banco Pichincha.
3. Reforma y codificación integral del contrato de Fideicomiso.
4. Se prevé la recaudación de 52 clientes (personas naturales y/o jurídicas) que, constando en el listado del Fideicomiso, han suscrito los contratos (contratos de promesa de compraventa de unidades inmobiliarias) con la Constituyente, motivo por el cual se hallan obligadas a cancelar a dicha constituyente determinadas sumas de dinero de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los mismos, teniendo a la presente fecha pendiente por pagar los saldos determinados.

Constituyente y/o Beneficiario

- Vigerano S.A.

Acreedor

- Banco Pichincha

Instrucciones de la Fiduciaria:

Para el desarrollo del objeto del presente contrato la Administradora deberá seguir las siguientes instrucciones:

- Registrar, como de propiedad del Fideicomiso, el aporte de los bienes que la Constituyente transfiera a favor del Fideicomiso conforme lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato. Adicionalmente los flujos cuando los mismos sean efectivamente recibidos por el Fideicomiso; y en general todos los activos, pasivos, contingentes, ingresos y gastos que se generen durante el desarrollo como consecuencia de la ejecución del objeto del Fideicomiso.
- Abrir la cuenta a nombre del Fideicomiso en el banco, dentro del marco establecido en el presente contrato, a fin de recibir y administrar el flujo aportado al Fideicomiso y depositar además en dicha cuenta los aportes en recursos monetarios que hayan sido o sean transferidos por la Constituyente. Asimismo, realizar todos los trámites a fin de que se realicen las transferencias bancarias de dinero a la cuenta desde las otras cuentas bancarias de propiedad del Fideicomiso y proceder con el consecuente cierre de las mismas.
- Recibir: a) por parte del acreedor el anexo de obligaciones así como cualquier modificación a dicho anexo, conforme lo previsto en el numeral dos.doce de la cláusula segunda del contrato; y, b) por parte de la Constituyente de manera física o electrónica copias simples de todos los contratos que le corresponden a los clientes que constan en el listado con su respectivo estado de cuenta inicial, así como los estados de cuenta que se emitan cada mes, durante los ocho primeros días contados desde la fecha de su emisión, de tal forma que siempre se encuentren actualizados. Se deja expresa constancia que en caso de que el Constituyente no cumpla con esta obligación e impida así el cumplimiento por parte de la Fiduciaria de la instrucción, la Fiduciaria informará del particular de manera inmediata al banco.
- Coordinar a través de la Constituyente la entrega de las comunicaciones a los clientes en sus direcciones domiciliarias y / o direcciones de correo electrónico conforme el listado adjunto. Se deja constancia que en el evento de que, a la entrega de las comunicaciones, no se pueda receptor la aceptación expresa del o de los cliente(s) la fiduciaria informará del particular de manera inmediata al banco.
- Recibir la totalidad de los flujos cuando los mismos se vayan generando, mediante depósito o transferencia a la cuenta. Se deja expresa constancia que la Constituyente será la única persona responsable del origen de los flujos, sin que la fiduciaria tenga responsabilidad alguna al respecto. En tal sentido, no será labor de la Fiduciaria realizar gestión de cobro alguna correspondiéndole tal responsabilidad exclusivamente a la Constituyente. Si la Constituyente llegare a recibir directamente los saldos en una cuenta diferente a la abierta en razón del presente Fideicomiso, la Constituyente se compromete y obliga irrevocablemente a depositarlos o transferirlos a la cuenta, de forma inmediata, esto es en un término no mayor de cuarenta y ocho horas.
- Destinar mensualmente, los flujos y aquellos recursos existentes en el Fideicomiso a los rubros y conceptos detallados a continuación, en el siguiente orden de prelación:
 - Provisionar y posteriormente cancelar los tributos, costos, gastos y honorarios que se generen en el cumplimiento del objeto e instrucciones del Fideicomiso
 - Provisionar y posteriormente cancelar los honorarios de la Fiduciaria, siempre y cuando no hayan sido cancelados por la Constituyente; luego de haber presentado la factura que cumpla los requisitos legales y reglamentarios vigentes.
 - Provisionar y posteriormente pagar las obligaciones conforme anexo de obligaciones, pudiendo el acreedor de manera unilateral. Expresa y por escrito modificar los montos hasta los cuales debe la fiduciaria provisionar y pagar. La Constituyente asume en forma exclusiva la responsabilidad de pagar de forma directa al acreedor, todas las obligaciones que no puedan ser cubiertas con los flujos recibidos en la cuenta. En este sentido, la Constituyente declara que la Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna respecto de los flujos que no hayan sido efectivamente recibidos o de la suficiencia de los mismos para el pago de las obligaciones.

- A solicitud expresa de la Constituyente y siempre que se cancelen anticipadamente todas las obligaciones por otro medio que no sea a través del contrato y así lo certifique el acreedor, la Fiduciaria podrá transferirle, total o parcialmente, los recursos existentes en la cuenta, siempre y cuando se encuentren cancelados en su totalidad, los honorarios de la Fiduciaria y los costos y gastos en los que ésta hubiere incurrido en el desarrollo de su gestión. En este caso la Fiduciaria deberá verificar con el acreedor que efectivamente no existan obligaciones impagas o pendientes por parte de la Constituyente, por lo que frente al requerimiento de la Fiduciaria, el acreedor certificará en forma escrita la extinción total de las obligaciones, mediante una comunicación escrita.
- Por solicitud de la Constituyente o del acreedor, cuando así cualquiera de ellos lo requiera por escrito a la Fiduciaria, entregar un reporte de ingresos y egresos de la cuenta abierta en razón del Fideicomiso.
- Por solicitud del acreedor, cuando así lo requiera por escrito a la Fiduciaria, coordinar a través del Constituyente y con cargo y a costa de éste la obtención de certificados de dominio y demás gravámenes de cada uno de los inmuebles objeto de los contratos ante el registro de la propiedad del cantón donde se encuentren ubicados dichos inmuebles. En caso de que el Constituyente no cumpla con sus obligaciones o no provea de fondos suficientes para el cumplimiento de esta instrucción, la Fiduciaria informará del particular de manera inmediata al Banco.
- Declarar terminado y liquidar el Fideicomiso una vez que se cumplan las causales previstas en el contrato.
- A solicitud expresa de la Constituyente y una vez realizada la provisión prevista en el numeral siete.seis.tres de la cláusula siete.diez, invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos en efectivo existentes en la cuenta, en fondos de inversión que la ley autorice o en los productos del banco que instruya la Constituyente.
- Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan o retarden el cumplimiento integral del objeto del Fideicomiso. 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.

Otros asuntos importantes

Mediante carta de fecha 11 de diciembre del 2020, dirigida al Sr. Ricardo Noboa, apoderado general de la Compañía Foxlake INC, suscrita por el Sr. Guillermo Jouvín Arosemena, en su calidad de Presidente de la Compañía Vigerano S.A., le solicitan que otorgue la correspondiente autorización para proceder con la sustitución de la Fiduciaria, designado como Fiduciaria sustituta a la Compañía Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, contando del mismo documento el visto bueno que concede el acreedor Foxlake INC, para que proceda a la sustitución de la Fiduciaria, Futurfid, por la Compañía Fiducia.

En consecuencia, de la instrucción recibida, mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2021 se sustituyó a la Administradora de Fondos y Fideicomisos Futura Futurfid S.A. y se ha procedido con la entrega electrónica de los soportes documentarios originados desde la Constitución del Fideicomiso.

Obligaciones de la Fiduciaria

Las obligaciones que asume la Fiduciaria por el presente contrato y las que la ley dispone son de medio y no de resultado, por ende, la Fiduciaria no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por la Constituyente efectivamente se cumplan. Entre sus principales obligaciones se encuentra:

- Administrar y disponer de los bienes y derechos del patrimonio autónomo en la forma establecida en este contrato.
- Una vez extinguidas las obligaciones previstas en el respectivo anexo, transferir el remanente de recursos del Fideicomiso a favor de la Constituyente.

- La Fiduciaria responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Es su responsabilidad actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones Fiduciarias. Por ende no es responsabilidad de la Fiduciaria:
 - Que no existan los flujos suficientes para actuar de conformidad con lo establecido en el presente contrato o que los mismos no lleguen a ser efectivamente transferidos o entregados al Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
 - Que se produzcan daños o perjuicios para la Constituyente por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente Fideicomiso, siempre y cuando dichos daños y perjuicios no hayan sido causados por culpa, negligencia o dolo de la Fiduciaria. Cualquier eventualidad que puede afectar a la Constituyente y de la cual la Fiduciaria tenga conocimiento deberá ser comunicada a la Constituyente.
 - Que la Constituyente incumpla los acuerdos que tiene con sus clientes, o que no se generen los flujos necesarios y suficientes para cumplir con las instrucciones estipuladas en este contrato; o que dichos flujos no sean entregados al Fideicomiso.
 - Que la Constituyente no cumpla con cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato.
 - En los demás casos en los que la Fiduciaria no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato.

Vigencia

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

Causales de terminación del contrato

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

- Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias de este contrato, es decir, por haber pagado las obligaciones previstas en el correspondiente anexo.
- Por causa de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento de la Constituyente o los beneficios de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, causal que deberá ser comunicada previamente al acreedor.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por instrucción expresa y por escrito de la Constituyente o Beneficiario y el Acreedor y,
- Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

2. Situación financiera en el país

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

Este crecimiento se originó principalmente por el dinamismo económico marcado por un aumento de la inversión pública y privada que creció en un 6,8% y por el consumo de los hogares con un crecimiento

del 5% en comparación al año 2021, pese a factores negativos como el paro nacional de junio 2022, la guerra entre Rusia y Ucrania, la recesión mundial y alza global de las tasas de interés.

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

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros del FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA, 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 2021 y 2020, 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 íntegramente 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 ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA, 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 2021 y 2020, 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 2021 y 2020, el Fideicomiso mantuvo activos financieros únicamente en las categorías de activos financieros a costo amortizado, en el grupo de efectivo.

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 2021 y 2020, el Fideicomiso mantuvo pasivos financieros únicamente en las categorías de pasivos financieros a costo amortizado, en los siguientes grupos: cuentas por pagar a Constituyentes.

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 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo, el FIDEICOMISO ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA 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 ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA, 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

3.7 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2021, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.8 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.

3.9 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.

3.10 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 ADMINISTRACION DE FLUJOS VIGERANO PICHINCHA respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2021.

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>
NIC 16	Enmienda que prohíbe deducir del costo de propiedad, planta y equipo cualquier ingreso recibido por la venta de muestras producidas, hasta que el activo pueda operar de la manera prevista por la administración.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda que aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de otros costos directamente relacionados.	1 de enero 2022
NIIF 3	Actualización de las referencias al Marco Conceptual y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e Interpretación 21	1 de enero 2022
NIC 41	Mejoras sobre la exclusión de los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda que define los honorarios que incluyen en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda NIIF 1, subsidiaria como adoptante por primera vez, que permite una exención si una subsidiaria adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz	1 de enero 2022
NIIF 17	Reemplazará a la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero 2023

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u>
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	
	2021	2020
Banco Pichincha C.A	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco Bolivariano	AAA/AAA-	AAA/AAA-
Banco del Pacífico	AAA-	AAA

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 500
Índice de liquidez	1 veces
Pasivos totales / patrimonio	431,49 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 2021 y 2020, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
	Corriente	Corriente
Activos financieros:		
Valor razonable con cambios en resultados:		
Efectivo y Bancos	216.245	126.907
Total	216.245	126.907

	31 de Diciembre	
	2021	2020
	Corriente	Corriente
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar Constituyentes	215.745	126.407
Total	215.745	126.407

7. **Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2021	2020
Banco Pichincha	172.893	-
Banco Pacífico S.A.	38.877	117.888
Banco Bolivariano C.A.	4.475	9.019
Total	216.245	126.907

8. **Cuentas por pagar Constituyente**

A continuación, se muestra un resumen de las cuentas por pagar Constituyente al 31 de diciembre del 2021 y 2020:

Descripción	31 de Diciembre	
	2021	2020
Otras por pagar Vigerano SA (1)	215.745	126.407
Total	215.745	126.407

- (1) Corresponde a los dineros provenientes del préstamo otorgado a favor de la Compañía Vigerano S.A., que fueron entregados por el acreedor y por cuenta de orden del Constituyente del Fideicomiso y corresponden por los derechos de cobros sobre los recursos que reciba la Constructora de los Promitentes Compradores en calidad de las preventas. esto es el 30% de valor de cada unidad vendida que corresponde al anticipo de las unidades inmobiliarias

9. **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%	

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	2021	2020
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(10)	-
Base imponible	(10)	-
Impuesto a la renta calculado y registrado en resultados	-	-

El Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto, están abiertos para revisión el ejercicio del período fiscal 2021.

10. **Reformas tributarias**

A continuación, se resumen las principales reformas tributarias durante el período 2021:

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 5.000,000,00, 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 deberá realizar hasta el 31 de marzo del ejercicio fiscal 2022 y del 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 300.000,00 reportados al 31 de diciembre del 2021.

Impuesto a la Salida de Divisas

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

11. 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 2021, no superaron el importe acumulado mencionado

12. 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 500.

13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2021 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.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 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 Sánchez
Contadora General