

## **FIDEICOMISO MERCATIL ICON BAY**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Icon Bay
Fiduciaria	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.



**Moore & Asociados Cía. Ltda.**

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806

T +593 (2) 2525 547  
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4

T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil – Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de

**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**

Guayaquil, 23 de junio del 2022

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Icon Bay, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2021 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Mercantil Icon Bay, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Párrafos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por

Al Representante Legal de  
**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
 Guayaquil, 23 de junio del 2022

ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

### Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><b><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto en los inmuebles, con el dinero o los recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.</li> </ul>

### Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

Al Representante Legal de  
**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Guayaquil, 23 de junio del 2022

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o

Al Representante Legal de  
**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Guayaquil, 23 de junio del 2022

condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Icon Bay, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	Referencia a Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	827.137	126.069
Activos financieros al costo amortizado	7	109.000	-
Otras cuentas por cobrar		6.473	-
<b>Total activos corrientes</b>		<u>942.610</u>	<u>126.069</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	8	8.504.432	8.074.070
Otros activos	10	120.332	-
Activo por impuesto diferido	12	23.173	10.534
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>8.647.937</u>	<u>8.084.604</u>
<b>Total activos</b>		<u><u>9.590.547</u></u>	<u><u>8.210.673</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	9	170.010	165.276
<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>170.010</u>	<u>165.276</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Pasivos de contrato	11	796.726	5.000
<b>Total pasivos</b>		<u>966.736</u>	<u>170.276</u>
Patrimonio (según estado adjunto)	13	8.623.811	8.040.397
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<u><u>9.590.547</u></u>	<u><u>8.210.673</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2021	2020
Gastos administrativos	14	(185.366)	(42.086)
Gastos financieros		(131)	(45)
Otros ingresos		6.272	-
Pérdida antes de impuestos		(179.225)	(42.131)
Impuesto a la renta		12.639	10.534
Pérdida neta y resultado integral del año		(166.586)	(31.597)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karina Ampuero Avila  
Contador General

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	1.000	(6)	994
Aportes efectuados por el constituyente	8.071.000		8.071.000
Pérdida neta y resultado integral del año		(31.597)	(31.597)
Saldos al 31 de diciembre del 2020	8.072.000	(31.603)	8.040.397
Aportes efectuados por el constituyente	750.000		750.000
Pérdida neta y resultado integral del año		(166.586)	(166.586)
Saldos al 31 de diciembre del 2021	<u>8.822.000</u>	<u>(198.189)</u>	<u>8.623.811</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes		791.525	5.000
Pagos a proveedores y otros		(695.455)	(7.908.803)
Pago de impuestos		(36.002)	(42.128)
Flujo de efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>60.068</u>	<u>(7.945.931)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Inversiones mantenidas a su vencimiento		<u>(109.000)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(109.000)</u>	-
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aportes recibidos de los Constituyentes	10	<u>750.000</u>	<u>8.071.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>750.000</u>	<u>8.071.000</u>
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		701.068	125.069
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>126.069</u>	<u>1.000</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>827.137</u>	<u>126.069</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karina Ampuero Avila  
Contador General

## **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Mercantil Icon Bay es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y fue constituido en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 9 de diciembre del 2019 por Emuhold S.A., y como Constituyentes Beneficiario las Compañías Sarsar S.A. y Bergep S.A., siendo los Constituyentes aportantes.

El Fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto en los inmuebles, con el dinero o los recursos aportados por los Constituyentes, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones.

Los Constituyentes han decidido en constituir el presente Fideicomiso, para que este proceda con el desarrollo, construcción e implementación del Proyecto Inmobiliario, en su totalidad, en los inmuebles que serán aportados al Fideicomiso mercantil.

### **1.2 Situación financiera del país y efectos del SARS-CoV-2**

La pandemia del SARS-CoV-2 continuó causando impactos negativos en las economías y negocios a nivel mundial y en diversas actividades y sectores del país durante el año 2021. Por su parte, el Gobierno Ecuatoriano con la finalidad de enfrentar estas situaciones en el corto plazo, dictaminó ciertas acciones para la recuperación y dinamización de la economía, las cuales incluyeron, entre otras: i) un amplio plan de vacunación a nivel nacional a fin de controlar la propagación del virus y retomar varias actividades presenciales, considerando la actualidad de las nuevas variantes; ii) iniciar procesos de renegociación de ciertos tramos de la deuda externa a plazos y tasas más convenientes; iii) suscribir nuevos acuerdos de préstamo con organismos multilaterales de crédito; e, iv) impulsar nuevas reformas tributarias, laborales y de seguridad e inversión para restaurar la estabilidad macroeconómica.

De esta manera la economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el 2021, logrando un crecimiento cercano al 4%, de acuerdo a datos publicados por el Banco Central del Ecuador, y una disminución en el déficit fiscal reflejado en la mayor recaudación de impuestos, el incremento de los precios del petróleo y la austeridad en el gasto público.

Estas situaciones no representaron impactos significativos en los estados financieros y operaciones del Fideicomiso.

### **1.3 Instrucciones Fiduciarias**

Fase I: Se dará inicio a la fase I en la presente fecha hasta que se alcance o no el punto de equilibrio el fideicomiso ejecutará los siguientes actos:

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los recursos y el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento y los que aporten en el futuro para el desarrollo de su objetivo, entre los que podrán encontrarse los recursos necesarios para cubrir todo tipo de egresos o gastos que requiere realizar el Fideicomiso Mercantil

Todos los activos que se generen durante el desarrollo de su objetivo, así como los que se aporten por parte de los Constituyentes, aporten que comprenderán de los inmuebles donde se desarrollara el proyecto Inmobiliario. Los recursos dinerarios descritos en la cláusula quinta del presente contrato aportados por los Constituyentes del Fideicomiso

- Abrir cuentas corrientes, de ahorros o cualquier otro instrumento financiero que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso y del proyecto, en las instituciones financieras públicas y/o privadas que sean determinadas por el comité del Fideicomiso, observando las limitaciones, autorizaciones o requerimiento legales que se requiera cumplir para abrir dichas cuentas bancarias. La calificación mínima de las entidades financieras públicas o privadas en las que se mantengan dichas cuentas o instrumentos financieros deberá ser A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Invertir los recursos dinerarios que existan en las cuentas bancarias del Fideicomiso, conforme a las instrucciones que reciba del comité del Fideicomiso, para lo cual se debería cumplir con la normativa legal aplicable. Los procedimientos necesarios para la selección de la sociedad, casas de valores, bolsas de valores y/o las instituciones financieras, a través de las cuales o en las que se realicen las inversiones, serán instruidos por el comité del Fideicomiso, cumpliendo con la normativa legal aplicable. La calificación mínima de las entidades en las que se mantengan dichas inversiones deberán ser de A+, salvo que exista el requerimiento de calificaciones superiores por parte del comité del Fideicomiso.
- Suscribir con los contratos de comercialización construcción, fiscalización, gerencia de proyecto, planificación arquitectónica, promoción inmobiliaria y los demás contratos que sean necesarios para el desarrollo del proyecto, conforme a las instrucciones, términos y condiciones que sean aprobados por el comité del fideicomiso.
- Celebrar con los promitentes compradores y/o compradores designados por el por el comercializador, bajo las políticas y demás condiciones aprobadas por el comité del Fideicomiso, contratos de promesa de compraventa y/o compraventa sobre bienes determinados e individualizados dentro del proyecto una vez que los mismo hayan sido aportados al Fideicomiso Mercantil Icon Bay. Se establece expresamente que en los contratos de promesa de compraventa y/o compraventa, se deberá: (i) Enunciar en forma clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes , a efectos de poder exigir su cumplimiento, (ii) Incluir una cláusula en la que los prominentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al Fideicomiso, el valor proveniente de la negociación, y , (iii) Señalar

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

expresamente que la cesión de derechos de dichos contratos, no serán registrada a aceptada por el Fideicomiso, si no ha contado con la expresa y previa autorización del comercializador.

- En caso de incumplimiento de los promitentes compradores, de las obligaciones que asumieron en la promesa de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el comercializador, cumpliendo con las políticas y las condiciones que haya fijado el comité del Fideicomiso.
- Recibir de los promitentes compradores, el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa, recursos que podrán ser devueltos al correspondiente promitente Comprador en caso de no haberse cumplido el punto de equilibrio de la etapa en la etapa a la que corresponda, de los que se deducirán las multas, intereses moratorios, tributos, comisiones y demás gastos que se hayan ocasionado por dichas promesas. Mientras no se certifique el punto de equilibrio de la etapa correspondiente, los recursos entregados por prominentes compradores no podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondientes y deberán mantenerse invertidos cumpliendo con lo provisto en el numeral (8.3) de esta cláusula.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que sean necesarios, conforme a las instrucciones que deberán impartir en comité del Fideicomiso.
- Administrar los recursos del Fideicomiso y destinarlos a realizar los siguientes desembolsos:

El pago de los honorarios, tributos y demás gastos derivados de la constitución, administración y terminación del presente Fideicomiso.

El pago de un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto o de sus etapas, en las condiciones y con la compañía de seguros que sea seleccionada por el comité de Fideicomiso.

El pago de los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa judicial o extrajudicial del Fideicomiso o la Fiduciaria, cuando las circunstancias así lo exijan.

El pago de los honorarios de la Fiduciaria.

El pago o la realización de las provisiones necesarias para el pago de créditos que hayan sido otorgados al Fideicomiso, previa autorización del comité del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Realizar los egresos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución del proyecto, y de sus respectivas etapas, de conformidad presupuestado que haya sido aprobado por el comité del Fideicomiso. Para la aplicación de lo referido anteriormente, se estipula expresamente que (i) Se podrá realizar los egresos preoperativos y los egresos que correspondan a las obras preliminares y demás egresos y gastos del fideicomiso, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, aunque aún no se hayan cumplido las condiciones legales, técnicas y financieras determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Contribuyentes y/o los recursos provenientes de los créditos (i) Se podrá realizar los egresos correspondientes a las obras de construcción, antes del cumplimiento del punto de equilibrio de la etapa correspondiente del proyecto, si el comité del Fideicomiso así lo autoriza, únicamente si se han cumplido con las condiciones legales y técnicas determinadas en la cláusula novena de este contrato, utilizando únicamente los recursos que sean aportados por los Constituyentes y/o los provenientes de un crédito en caso de existir, Por lo antes señalado, se establece y aclara expresamente que los egresos referidos en los numerales (i) y (ii) que anteceden, no podrán ser cubiertos con los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores, los que únicamente podrán ser utilizados para el desarrollo de la etapa correspondiente del proyecto Inmobiliario.(iii) Se deberá realizar los egresos correspondientes a las obras de Construcción en caso de haberse declarado el cumplimiento de la etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, para lo cual podrán utilizarse no solamente los recursos aportados por los Constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todas los demás recursos que existan en el Fideicomiso. Se establece además expresamente, que en caso que se haya declarado el cumplimiento del punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto, los Constituyentes deberán realizar todos los aportes adicionales que sean necesarios para que se pueda terminar y concluir la construcción de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dichos aportes podrán consistir en recursos, dinero, construcciones, obras y demás bienes o servicios que se requieran para el proyecto.

- Para la realización de egresos referidos en el numeral (8.9.6) de esta cláusula, se deberán contar con el previo visto bueno del comité de compras, el gerente de proyecto y del fiscalizador, conforme corresponda, quienes deberán sujetarse para ello, al presupuesto que haya sido aprobado por parte del comité del Fideicomiso.
- Verificar a través del gerente del proyecto y/o del fiscalizador, conforme les corresponda, que los fondos entregados por el Fideicomiso al constructor y/o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido, y están siendo debidamente utilizadas y han sido plenamente justificados con las planillas, facturas, recibos y/o comprobantes originales y demás respaldos o sustentos que sean legalmente exigibles. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

consideración del comité del Fideicomiso para que resuelva lo conveniente.

- Verificar a través de informes presentados por el gerentes del proyector y/o el fiscalizador, que el cronograma de obra y el presupuesto del proyector aprobados por el comité 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 Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fideicomiso para que estén tomen las medidas que correspondan.
- Verificar y/o aceptar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario, dentro de los plazos señalados en la cláusula novena del presente instrumento:

En caso de que la Fiduciaria verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio de las etapas correspondientes del proyecto Inmobiliario si aún no se ha iniciado las obras de construcción como recursos de los Constituyentes, la Fiduciaria, conforme a las instrucciones que recibía del comité del Fideicomiso, podrá (i) Dar por terminado los contratos celebrados con los contratistas del proyecto y liquidar cualquier saldo pendiente, conforme le corresponda al Fideicomiso. En caso que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, realizará la terminación o reforma de los contratos antes referidos, en función a las respectivas etapas que no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio (ii) restituir a los promitentes compradores el dinero, transferido por estos al Fideicomiso, conforme a lo previsto en el numeral 8.7 de esta cláusula, En caso de que el punto de equilibrio sea declarado por cada una de las etapas del proyecto, se procederá a la devolución únicamente de los recursos correspondientes a los promitentes compradores de la etapa que ya no haya cumplido con las condiciones del punto de equilibrio. (iii) Transferir a los beneficiarios, o de sus cesionarios en derecho, la parte proporcional del inmueble, conforme su porcentaje de derechos fiduciarios. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden esta transferencia serán de cuenta de dicho Constituyente o cesionario (S), que también tendrán (n) que asumir los demás gastos que se haya comprometido a pagar conforme lo previsto en este contrato. En caso de declararse el punto de equilibrio por cada etapa del proyecto, procederá únicamente a la transferencia de los inmuebles o alícuotas que correspondan a la etapa que no se va a desarrollar.

En caso de que el comité del Fideicomiso, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto Inmobiliario, siempre y cuando aquello haya sido verificado y aceptado por la Fiduciaria y comité del Fideicomiso, se deberán realizar lo egresos correspondientes a las obras de construcción respectivas, para lo cual podrá utilizarse no solamente los recursos aportados por los constituyentes, sino también los que hayan sido entregados por los promitentes compradores y/o compradores, así como todos los demás recursos que existan en el Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Previo informe del fiscalizador y aprobación del comité del Fideicomiso el Fideicomiso procederá a suscribir con el constructor, el fiscalizador y el gerente de proyecto, el (las) actas (s) de entrega recepción definitiva de las etapas correspondientes el proyecto, cuando se haya concluido con construcción.
- Celebrar con los promitentes compradores que se hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados del respectivo proyecto que prometieron comprar y, a través del constructor y con presencia del gerente de proyecto, hacer la entrega recepción de la construcción de la respectiva unidad Inmobiliaria. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez que los promitentes compradores hayan cumplido y/o hayan afianzando debidamente el pago del precio pactado en los contratos de la promesa de compraventa y/o compraventa, así como las demás obligaciones pactadas en dichos contratos. En dichos contratos, se deberá estipular expresamente que el (los) constructor (es ) asumirán (n) la obligación de responder frente al Fideicomiso, los promitentes compradores, compradores o terceros relaciones con el Fideicomiso, por lo vicios de la construcción o de los materiales utilizados en ella, durante el plazo contemplado en el artículo mil novecientos treinta y siete, numeral tres del código civil.
- Restituir o transferir a título de Fideicomiso Mercantil, a favor de los constituyentes y/o beneficiarios, respectivamente, o a favor de la persona natural o jurídica que éstos instruyan, de conformidad a lo establecido en presente contrato, los derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso que corresponda a cada uno de ellos, sean estos bienes o recursos del Fideicomiso que corresponda a los aportes realizados a dichos patrimonio autónomo según lo estipulado en el contrato de Fideicomiso y/o contrato de cesión y derechos y que hayan quedado como remanente una vez que haya culminado el proyecto, así como, transferir los beneficios a los beneficiario derivados de las utilidades o ganancias que existan en el patrimonio del Fideicomiso , una vez terminada la construcción de cada etapa del proyecto, siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto, (ii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores en caso de resciliación de contratos de compraventa, que se hayan transferido todas las unidades inmobiliarias a sus respectivos Compradores, y, (iii) Se hayan cancelado o provisionado los recursos necesarios para el pago de todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria y tributos del Fideicomiso. Si los resultados del proyecto no fueren favorables o positivos, las pérdidas serán asumidas exclusivamente por sus Constituyentes, según el porcentaje de derechos Fiduciarios que tengan registrados en el Fideicomiso, de manera que podrá afectar no sólo los aportes efectivamente realizados por los contribuyentes, sino también implicar que queda asumir o pagar

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

los honorarios de la Fiduciaria, pasivos, honorarios, tributos y demás gastos que no se hayan podido cubrir con los recursos del Fideicomiso. Estas restituciones, transferencias y entregas de beneficios podrán ser realizados antes de que se cumplan las referencias condiciones, si así lo decide el comité del Fideicomiso, siempre y cuando existan provisionados dentro del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir honorarios de la Fiduciaria y todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y la constitución, administración, cumplimiento del objetivo e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los promitentes Compradores y/o Compradores o tercero. Esta decisión del comité del Fideicomiso deberá estar basada en un estudio técnico sobre los costos, gastos y obligaciones proyectadas, y en caso de quedar pasivos, los mismos serán cubiertos exclusivamente por los beneficiarios. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas transferencias serán de cuenta y cargo de los Constituyentes y/o beneficiarios, a favor de los cuales se realicen las mismas respectivamente.

Conforme a las instrucciones que sean impartidas por el comité del Fideicomiso, contratar a una persona natural o jurídica, que se encarguen de la custodia, mantenimiento y demás aspectos relacionados con la seguridad e integridad del inmueble.

- Previa aprobación del comité del Fideicomiso, cumpliendo con todas los parámetros o condiciones que hayan sido fijadas por ésta, contraer créditos, que serán destinados al cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, así como constituir gravámenes, servidumbre u otras limitaciones de dominio sobre el inmueble o sobre bienes individualizados dentro del proyecto, con el fin de garantizar obligaciones del Fideicomiso, conforme a lo establecido en la normativa aplicable y las instrucciones que sean dictadas por el comité y las instrucciones que sean dictadas por el comité del Fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, una vez que se cumplan las causales para su terminación, que constan estipuladas en este contrato.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objetivo e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que una falta de instrucción expresa, no implique que de alguna manera se impida, dificulte o retrase su cumplimiento.
- Realizar el fraccionamiento y/o constitución de propiedad horizontal del inmueble en el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, de conformidad a lo instruido por el comité del Fideicomiso.
- Cuando sea necesario para este Fideicomiso y lo requiera el comité del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá construir tantos negocios Fiduciarios fueren requeridos, sean estos encargos Fiduciarios como Fideicomiso Mercantiles.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Durante el periodo 2021, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

#### **1.4 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2021, han sido emitidos con la autorización de fecha 23 de junio del 2022 de la Administración del Fideicomiso.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2021 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2021 y 2020, están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que el Fideicomiso ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Fiduciaria no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato compendenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
IFRS 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
IFRS 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez desués de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

La Administración del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

## 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

## 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible a la vista en bancos locales, de libre disponibilidad.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 2.5 Activos y pasivos financieros

### 2.5.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Fideicomiso mantiene únicamente activos financieros en la categoría “activos financieros a costo amortizado” y pasivos financieros en la categoría “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

(a) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Medición inicial

Los pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del pasivo; siempre que el pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

#### Medición posterior

##### (a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones en títulos valores: Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento de menos de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro “Ingresos por certificados de depósitos” cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar otras: Corresponden a las provisiones de los intereses atribuidos de las inversiones en títulos valores, las cuáles se registran a su costo amortizado y se efectivizan una vez vencido el certificado de depósito.

##### (b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso tiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días. Si dichos créditos son mayores a 12 meses, los intereses generados son reconocidos en resultados.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.6 Inventario en construcción

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como: excavaciones y rellenos, adecuaciones del terreno, gerencia de proyecto, fiscalización, diseño arquitectónico, diseño sanitario, entre otros.

#### 2.7 Pasivo de contratos

Los pasivos de contrato constituye la obligación del Fideicomiso a transferir las unidades habitacionales a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipo de clientes).

- (i) Anticipo de promitentes compradores: Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

#### 2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(b) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas, y sea probables a la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, por concepto de pérdidas tributarias.

## 2.7 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte recibido del Constituyente. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 2.8 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”.

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la 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 y cuentas por pagar.

#### (a) Riesgo de mercado

##### 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.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

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.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles,

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

#### **(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales.

##### Efectivo en bancos

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA

#### **(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

## **4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL**

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2021 y 2020 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo	827,137	126,069
Activos financieros al costo amortizado	109,000	-
Otras cuentas por cobrar	6,473	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>942,610</u>	<u>126,069</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Cuentas por pagar	41,364	165,276
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>41,364</u>	<u>165,276</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, no existen elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bancos (1)	297,137	126,069
Inversiones menores a 3 meses (2)	530,000	-
	<u>827,137</u>	<u>126,069</u>

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco Bolivariano C.A.

(2) Corresponde a certificado de depósito a plazo en el Banco Internacional S.A., con un plazo de vencimiento al 28 de marzo de 2022, a una tasa de interés anual de 4,25% a 182 días plazo.

#### 7. ACTIVOS FINANCIEROS AL COSTO AMORTIZADO

Composición al 31 de diciembre del 2021:

	<u>Tasas anuales de rendimiento</u> %	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Valores de las inversiones</u>
<u>Inversiones en títulos valores con vencimiento mayor a 3 meses:</u>	<u>2021</u>	<u>2021</u>	<u>2021</u>
<u>Certificados de depósito</u>			
Banco Internacional S.A.	4%	abr/2022	109,000

#### 8. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Terreno (1)	7,670,000	7,670,000
<u>Costos directos</u>		
Diseños y estudios técnicos	138,833	97,735
Obras preliminares	406,976	247,712
Fiscalización	35,000	-
<u>Costos indirectos</u>		
Honorarios	10,600	2,650
Tasas, impuestos y permisos	133,068	7,157
Gerencia del proyecto	27,044	-
Otros menores	82,911	48,816
	<u>8,504,432</u>	<u>8,074,070</u>

(1) Corresponde a los lotes de terreno C Dos-B, D Uno-A y C-Dos-A ubicados en la Isla Mocolí donde se desarrollará el proyecto inmobiliario.

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Composición al 31 de diciembre del 2021:

	<u>2021</u>
Metrica del Pacífico S.A. METRIPACIF	40,635
Contribución Temporal sobre el Patrimonio	128,646
Otros menores	729
	<u>170,010</u>

**10. OTROS ACTIVOS**

Composición al 31 de diciembre del 2021:

	<u>2021</u>
Comisiones en ventas	<u>120.332</u>

Corresponde al 5% sobre el valor de las ventas entregadas a la Gerencia del Proyecto.

**FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. PASIVOS DEL CONTRATO**

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anticipo de promitentes compradores	<u>796,726</u>	<u>5,000</u>

Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

**12. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa vigente, el período 2019 al 2021 se encuentra abierto a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Impuesto a la renta**

Composición al 31 de diciembre del 2021:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta diferido	<u>12,639</u>	<u>10,534</u>

Originado principalmente en las diferencias entre las bases contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las bases tributarias.

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Pérdida antes de impuestos	(179,225)	(42,131)
Mas: Gastos no deducibles	128,666	2
Base imponible	<u>(50,559)</u>	<u>(42,129)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

**(d) Impuesto a la renta diferido**

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>Pérdida</u> <u>Tributaria</u>
Al 1 de enero del 2020	(3)
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(10.531)</u>
Al 31 de diciembre del 2020	(10.534)
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(12.639)</u>
Al 31 de diciembre del 2021	<u><u>(23.173)</u></u>

#### (e) Legislación vigente

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

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

#### (f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley de Modernización a la Ley de Compañías”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 347 de 10 de diciembre de 2020 se publicó la mencionada Ley que incluyó la reforma de varios aspectos societarios aplicables a entidades bajo control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

##### Reformas Laborales

“Ley Orgánica de Apoyo Humanitario”: El 22 de junio del 2020 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 229 las reformas laborales, en el contexto de la crisis del covid-19, en la cual se incluyó ciertas flexibilizaciones en el ámbito laboral hasta por dos años.

##### Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la pandemia COVID-19 (LODESF)”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publica el referido cuerpo normativo que contiene reformas.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Adicionalmente en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 del 30 de diciembre del 2021, se promulga, vía Decreto Ejecutivo N°304, el “Reglamento para la Aplicación de la Ley arOrgánica pa el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal (RLODESF)”

Entre las principales reformas introducidas podemos mencionar las siguientes:

**i) Contribución Temporal Patrimonial para los años 2022 y 2023**

Aplica una tarifa de entre el 0% y el 2% para para personas naturales que al 1 de enero de 2021, posean un patrimonio individual igual o mayor a US\$ 1.000.000; o, cuando exista sociedad conyugal, un patrimonio igual o mayor a US\$ 2.000.000. Existen condiciones especiales de esta contribución para no residentes fiscales en el Ecuador y para residentes con patrimonio en el exterior.

En cuanto a sociedades, aplica una tarifa del 0,8% sobre el exceso del patrimonio neto igual o mayor a US\$ 5.000.000, al 31 de diciembre de 2020. El pago de esta contribución temporal sobre el patrimonio no servirá como crédito tributario para el pago de los impuestos ni es deducible para el pago de otros impuestos.

**ii) Régimen impositivo voluntario, único y temporal para la regularización de activos en el exterior**

Se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022.

**iii) Reformas en materia de Impuesto a la Renta**

- En personas naturales: éstas tienen derecho a una rebaja del Impuesto al Renta causado, calculada en función de sus gastos personales. Esta rebaja tiene en un límite del 10% si excede y del 20% cuando la renta bruta anual no excede el valor de 2,13 fracciones básicas desgravadas de Impuesto a la Renta (US\$ 24.090,30 para el ejercicio 2022).

Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales y las deducciones de personas naturales con ingresos netos superiores a US\$100.000.

- Exoneración del pago sobre herencias a los beneficiarios dentro del primer grado de consanguinidad con el causante y cónyuges supervivientes beneficiarios.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Se modifican las condiciones y plazos para acceder a la exención de ingresos por rendimientos generados por depósitos e inversiones de renta fija y se amplía esta exención a los rendimientos que se obtenga de fondos de inversión.
- Se excluyen del listado de ingresos exentos a los obtenidos por las entidades acreditadas por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación y los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana.
- Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas (monto transferido inferior al 25% del capital suscrito). El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
- Se permite la deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable.
- Se elimina la deducción del 150% por incremento neto de empleo y remuneraciones de adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años.
- Se elimina la deducción del 100% por los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de productividad y gastos de viaje para accesos a mercados internacionales para micro, pequeñas y medianas empresas.
- Se incrementa a 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia.
- Se permite la deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato (sujeto a condiciones), al igual que para gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales,
- Se permite la deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, restauración y reparación ambiental.
- Se elimina la norma reglamentaria que establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría con relacionadas.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Se elimina la norma reglamentaria que disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta y se elimina el registro de impuestos diferidos por este concepto .
- Se elimina la 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.

#### iv) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI)

- Se modifica la exención en la enajenación ocasional de inmuebles realizada por personas naturales, siempre que el inmueble sea un terreno o uno destinado a vivienda y se incluye los bienes accesorios. También las realizadas por personas naturales y sociedades en la primera transferencia de dominio del respectivo inmueble, hasta 5 años después de la promulgación de la Ley
- Se eliminan las exoneraciones de pago de impuesto a la renta de 5 y 10 años para i) Inversiones nuevas y productivas en sectores económicos considerados prioritarios para el Estado (Art. 9.1); ii) Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas (Art. 9.2); iii) Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada (Art. 9.3); iv) Actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano (Art. 9.4); v) Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas (Art. 9.6), vi) Administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico, exonerados del pago del impuesto a la renta por los primeros 10 años (Art. 9.7); vii) 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); viii) Los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana(Art.9n.-22); y, ix) Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.
- Se elimina el incentivo por reinversión de utilidades.
- Se establece la reducción de tres puntos porcentuales (3%) de la tarifa del Impuesto a la Renta para el desarrollo de nuevas inversiones, aplicable hasta por 15 años.
- Se establece la reducción especial de hasta el 5% de la tarifa de Impuesto a la Renta por la suscripción de Contratos de Inversión.
- Se establece una tarifa única del 10% como Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones provenientes de sociedades domiciliadas en territorio ecuatoriano.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Las personas naturales residentes en el país y las sociedades nacionales que perciban ingresos en el exterior, sujetos al Impuesto a la Renta en el país de origen, tienen derecho a utilizar dicho impuesto como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta causado en el Ecuador.
- v) Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo: Se eliminan los siguientes incentivos para la atracción de inversiones privadas:
- Exoneración de Impuesto a la Renta (IR) para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados;
  - Exoneración de ISD en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;
  - Exoneración de IR por inversiones en industrias básicas;
  - Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social.
- vi) Reformas al Código Tributario:
- La responsabilidad del Representante Legal en el ámbito tributario, ya no es solidari, salvo en caso de dolo o culpa grave.
  - La prescripción de la acción de cobro es de 5 años en todas las obligaciones tributarias.
  - La Facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria es caduca en 4 años contados desde la fecha en que ésta fue exigible.
  - Se incorpora a la transacción en materia tributaria como una forma de extinguir obligaciones tributarias.
- vii) Otras reformas:
- En el referido Segundo Suplemento N° 596, se publica la Resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000056 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece las reglas generales para la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de pensiones jubilares patronales, aplicables al ejercicio fiscal 2021.

Para el caso del año 2021 será deducible la pensión de jubilación patronal y desahucio, siempre que el empleador disponga de los fondos disponibles para el cumplimiento de la obligación de pago, estos rubros no generarán impuesto diferido. Este fondo deberá estar destinado exclusivamente al pago futuro de la pensión de jubilación patronal y debe haber sido constituido con anterioridad a la declaración del Impuesto a la Renta del año 2021.

Para los trabajadores de por lo menos diez años con el mismo empleador, que incumplan con lo antes señalado, la provisión no será deducible y se reconocerá

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

un impuesto diferido, que será utilizado cuando el empleador se desprenda efectivamente de los recursos.

En los trabajadores menores a diez años con el mismo empleador, no serán deducibles, aun cumpliendo con lo antes señalado, ni causará impuesto diferido.

- El 29 de diciembre del 2021 el Servicio de Rentas Internas Resolución emite la resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000060, con el fin de establecer las normas para la aplicación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

El régimen impositivo simplificado (RISE) y el régimen impositivo para microempresas fueron derogados, tras la creación del Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE).

Los sujetos pasivos a quien aplica son: personas naturales y jurídicas, los mismos que están categorizadas así: i) emprendedores, aquellos que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 300.000; y, ii) negocios populares, aquellas personas naturales que tuvieron al 31 de diciembre del año anterior ingresos brutos anuales de hasta US\$ 20.000.

No están sujetas a este régimen las siguientes actividades: servicios de construcción y urbanización, lotización, actividades profesionales, mandatos y representaciones, transporte, actividades agropecuarias, comercializadoras de combustible, relación de dependencia, rentas de capital, regímenes especiales, receptores de inversión extranjera directa y actividades en asociación pública-privada, sector de hidrocarburos, minería, petroquímica, laboratorios médicos y farmacéuticas, industrias básicas, financiero, seguros y economía popular y solidaria, tampoco estarán sujetos al Régimen quienes hayan recibido ingresos brutos superiores a US\$ 300.000 en el año anterior.

Se les aplicará la retención en la fuente del 1%, por concepto de bienes y servicios de las actividades económicas sujetas a este régimen.

- Devolución de IVA a Exportadores: Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE):

- El 22 de diciembre del 2021, mediante Decreto Ejecutivo No. 298, se dispuso la reducción progresiva del ISD en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022.

## FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- En el Segundo Suplemento N° 596 del Registro Oficial del 13 de diciembre del 2021, se publica la Resolución No. NAC-DGERCGC21-00000053 por parte del Servicio de Rentas Internas, en la que se establece el valor anual de exoneración del ISD por consumos o retiros realizados desde el exterior mediante la utilización de tarjetas de crédito o de débito, para los períodos fiscales 2022, 2023 y 2024.
- Se excluye a la modalidad de streaming como parte de los servicios de televisión pagada sujeto a ICE y se elimina el “monto mínimo” para gravar a las cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares cobrados en servicios prestados por clubes sociales (previamente fue a partir de US\$ 1.500 anuales).
- Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes:
  - i) Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades; ii) Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

#### viii) Fiscalidad Internacional

Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por el Ecuador.

De acuerdo con la Gerencia del Fideicomiso, encuentra en análisis y revisión de posibles efectos significativos en sus operaciones.

### 13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$8.623.811 (2020: US\$8.040.397) correspondiente a aportes efectuado por sus Constituyentes.

### 14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto post covid sobre patrimonio	128,646	-
Promoción y publicidad	37,231	23,317
Servicios de terceros	12,627	14,235
Otros menores	6,862	4,534
	<u>185,366</u>	<u>42,086</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**15. EVENTO SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.