**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

**ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2022

Con el informe de los auditores independientes

**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

**Estados Financieros**

**CONTENIDO**

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

# Informe de los Auditores Independientes

A los Constituyentes y Beneficiarios de:
**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

## Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **Fideicomiso Mercantil Nonsute** (en adelante el Fideicomiso), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Nonsute al 31 de diciembre de 2022 así como de sus resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

## Cuestiones claves de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

- Asunto Clave: Cumplimiento de objeto e instrucciones fiduciarias.

| Asunto clave de auditoria | Modo en el que el asunto clave se ha tratado en la auditoría |
|---|---|
| Hemos considerado como un asunto clave de auditoria los cumplimientos del objeto e instrucciones fiduciarias del Fideicomiso debido a que estos se derivan de los contratos que el Fideicomiso debe cumplir para la administración de flujos proveniente de promesas de compraventa para la ejecución del proyecto inmobiliario y con ello la aplicación de juicios para seleccionar la base contable en cada caso. | Nuestros procedimientos de auditoría para abordar el riesgo de incorrección material por el cumplimiento de instrucciones fiduciarias que se consideró un riesgo importante incluyeron:<br><br>- Entendimiento y validación de los cumplimientos del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias en torno a las rendiciones de cuenta y revisiones de saldos y transacciones. |

**Otros asuntos**

- Los estados financieros del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021 no requerían ser auditados; en consecuencia, las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021 no han sido auditadas por nosotros ni por otros auditores y se presentan en este informe únicamente para propósitos comparativos.

- Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Fiduciaria y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

**Responsabilidades del Fideicomiso en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable 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 incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del Fideicomiso.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por 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 una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento 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 efectividad del control interno del Fideicomiso.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con 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 nos requiere llamar 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, 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 una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

KRESTON ECUADOR

SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Socio

Guayaquil, Ecuador
14 de julio de 2023

**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

| | Notas | 2022 | 2021 (No Auditado) |
|---|---|---|---|
| **Activos** | | | |
| **Activos corrientes** | | | |
| Efectivo | 7 | 1 | - |
| Cuentas por cobrar | | 120.000 | - |
| **Total activos corrientes** | | **120.001** | **-** |
| | | | |
| **Activos no corrientes** | | | |
| Inventarios en construcción | 8 | 706.194 | 441.683 |
| **Total activos no corrientes** | | **706.194** | **441.683** |
| **Total activos** | | **826.195** | **441.683** |
| | | | |
| **Patrimonio** | | | |
| Aporte de constituyentes | 9 | 826.204 | 441.683 |
| Resultados acumulados | | (9) | - |
| **Total patrimonio** | | **826.195** | **441.683** |
| **Total pasivos y patrimonio** | | **826.195** | **441.683** |

Ab. Rafel Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

| | Notas | 2022 | 2021 (No Auditado) |
|---|---|---|---|
| Gastos de venta y administración | | (1) | - |
| Gastos financieros | | (8) | - |
| **Pérdida neta** | | **(9)** | **-** |

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$)

| | Aportes Constituyentes | Resultados Acumulados | Total |
|---|---|---|---|
| **Saldos al 1 de enero de 2022** | **441.683** | **-** | **441.683** |
| **Transacciones del año:** | | | |
| Aporte de constituyentes | 384.521 | - | 384.521 |
| Pérdida neta | - | (9) | (9) |
| **Saldos al 31 de diciembre de 2022** | **826.204** | **(9)** | **826.195** |

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

**FIDEICOMISO MERCANTIL NONSUTE**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US$.)

| | 2022 | 2021 (No auditado) |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo por actividades de operación** | | |
| Perdida del año | (9) | - |
| **Cambios netos en activos y pasivos** | | |
| Aumento en activos | (384.511) | - |
| **Efectivo neto utilizado en las actividades de operación** | **(384.520)** | **-** |
| **Flujos de efectivo por actividades de financiamiento** | | |
| Aportes constituyentes | 384.521 | - |
| **Efectivo neto provisto en las actividades de inversión** | **384.521** | **-** |
| Aumento neto en efectivo | 1 | - |
| Efectivo al inicio del período | - | - |
| Efectivo al final del período | 1 | - |

Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal

Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

## 1. Información del Fideicomiso

**El Fideicomiso Mercantil Nonsute** fue constituido mediante escritura pública el 05 de marzo del 2020 por la Compañía Nonsute S.A., en calidad de Constituyente y Beneficiario, y es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El Fideicomiso tiene como finalidad recibir los bienes presentes y futuros que conforman o conformarán los bienes fideicomitidos, con la finalidad de que la FIDUCIARIA en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no presenta hecho o situaciones que impidan su normal desarrollo y que retarden, o puedan retardar significativamente, su ejecución o terminación del mismo.

## 2. Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

i) Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley y el presente contrato;

ii) Recibir y administrar el bien o bienes fideicomitidos de manera prudente y diligente; y, transferir tales bienes a los Primeros Beneficiarios en el momento en que los Beneficiarios Subsidiarios así lo instruyan, reservándose éstos desde ya, el usufructo uso y habitación vitalicia de los bienes en dichas transferencias. Los Beneficiarios Subsidiarios podrán instruir transferir el bien para constituir otros fideicomisos mercantiles o adherirse a otros ya constituidos.

iii) Transferir los bienes fideicomitidos a los Primeros Beneficiarios Subsidiarios en el evento de ausencia definitiva de los Beneficiarios Subsidiarios.

iv) Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia del bien aportado o los que se aportaren a futuro. La fiduciaria de manera facultativa, podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada al bien que pudiesen llegar a ser aportados por el constituyente o constituyentes adherentes, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias o falta de aportes al fideicomiso.

v) Pagar los impuestos, tasas, contribuciones, cargos y costos que se generaren con motivo de la administración de este fideicomiso, incluida la necesidad de defender al patrimonio autónomo frente a terceros, siempre y cuando tuviere fondos para ello en el patrimonio autónomo o el constituyente y/o beneficiarios se los proporcionare, caso contrario la Fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral. Para el caso de pago de impuestos prediales, tasas y demás costos los Beneficiarios Subsidiarios en este acto, se comprometen a cancelar directamente a las instituciones que correspondan y enviar copia de dichos pagos a la fiduciaria para su registro.

vi) Podrá enajenar y gravar a cualquier título o modo, cuando así lo instruyan por escrito los beneficiarios subsidiarios, el bien que conforma el patrimonio autónomo.

vii) Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregado al constituyente y beneficiarios dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas.

viii) La Fiduciaria podrá suscribir conjuntamente con una institución del sistema financiero o cualquier otra persona natural o jurídica, escrituras de constitución y/o liberación de hipotecas, o constituir un fideicomiso en garantía respecto de los inmuebles que forman este patrimonio; asimismo, podrá prometer comprar, adquirir, permutar y/o donar bienes previa instrucción de los Beneficiarios Subsidiarios.

ix) La fiduciaria deberá de administrar los bienes y activos conforme los términos del presente contrato y las demás instrucciones que impartan los beneficiarios subsidiarios. La Fiduciaria está facultada para realizar gestiones de tenencia, custodia y transferencia a cualquier título de los bienes del fideicomiso, en los términos señalados en el presente contrato con la debida instrucción de los beneficiarios subsidiarios.

x) Los Beneficiarios Subsidiarios se reservan el derecho de impartir otras instrucciones, a la Fiduciaria siempre que guarden armonía con el espíritu del presente contrato sin necesidad de modificar el mismo.

xi) Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso e instrucciones impartidas por los beneficiarios subsidiarios; así como aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del Fideicomiso en el evento de alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.

xii) Registrar contablemente el bien, aportado al presente patrimonio autónomo de conformidad al avalúo municipal que se agrega como habitante al presente contrato.

xiii) Entregar en comodato el bien aportado al Fideicomiso Mercantil a favor de la persona que designen los Beneficiarios Subsidarios en caso que el mismo sea usado por un tercero.

## 3. Base de preparación

### a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del **Fideicomiso Mercantil Nonsute,** al 31 de diciembre de 2022, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario. En este sentido, han sido preparados bajo la presunción de que el Fideicomiso opera sobre una base de negocio en marcha.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre de 2022 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a sus Constituyentes para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

**b. Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de devengado y bajo la premisa de costo histórico. Por lo general el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

**c. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que el fideicomiso opera. La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal. Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

**d. Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la gerencia del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Las estimaciones y presunciones subyacentes son revisadas periódicamente y se reconocen de forma prospectiva.

**e. Cambio en políticas contables, nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF**

*Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2022, son las siguientes:*

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| Enmiendas a NIC 16 "Productos Obtenidos antes del Uso Previsto" | Como parte del paquete de enmiendas de alcance limitado publicadas en mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 16 *Propiedades, Planta y Equipo,* las cuales prohíben que un Fideicomiso deduzca del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo los montos recibidos por la venta de artículos producidos mientras el Fideicomiso prepara el activo para su uso previsto. En cambio, un Fideicomiso reconocerá tales ingresos de ventas y costos relacionados en el resultado del período. Las enmiendas también aclaran que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo.<br><br>La enmienda será efectiva para períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2022. | 1 de enero 2022 |

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| | La enmienda debe ser aplicada retrospectivamente solo a los elementos de propiedades, planta y equipo disponibles para su uso en o después del comienzo del primer período presentado en los estados financieros en los que la entidad aplique por primera vez la enmienda. | |
| Enmiendas a NIIF 3 "Referencias al Marco Conceptual" | El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió un paquete de enmiendas de alcance limitado, entre ellas modificaciones a la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios.* Las enmiendas actualizan las referencias al Marco Conceptual emitido en 2018, a fin de determinar qué constituye un activo o un pasivo en una combinación de negocios. Además, el IASB agregó una nueva excepción en la NIIF 3 para pasivos y pasivos contingentes, la cual especifica que, para algunos tipos de pasivos y pasivos contingentes, una entidad que aplique la NIIF 3 debería referirse a la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes", o CINIIF 21 "Gravámenes", en lugar del Marco Conceptual 2018. Sin esta excepción, una entidad habría reconocido algunos pasivos en una combinación de negocios que no reconocería según la NIC 37.<br><br>Las modificaciones son aplicables de forma prospectiva a las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea a partir del primer período anual que se inicie a contar del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. | 1 de enero 2022 |
| Enmiendas a NIC 37 "Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato" | La tercera norma modificadas por el IASB dentro del paquete de enmiendas de alcance limitado emitido en mayo de 2020 fue la NIC 37 *Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.* Las enmiendas especifican qué costos debe considerar una entidad al evaluar si un contrato es de carácter oneroso. En este sentido, las enmiendas aclaran que el costo directo de cumplir un contrato comprende tanto los costos incrementales de cumplir ese contrato (por ejemplo, mano de obra directa y materiales), como también la asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos (por ejemplo, una asignación del cargo por depreciación para un ítem de propiedades, planta y equipo utilizado para cumplir el contrato). | 1 de enero 2022 |

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| | Estas enmiendas son aplicables a períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Los Fideicomisos deben aplicar estas modificaciones a los contratos para los cuales aún no ha cumplido todas sus obligaciones al inicio del período anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones. No se requiere reexpresar información comparativa. El efecto acumulado de aplicar inicialmente las modificaciones se reconocerá como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio según corresponda) en la fecha de la aplicación inicial. | |
| Mejoras anuales a las NIIF: Ciclo 2018-2020 | El 14 de mayo de 2020, el IASB emitió una serie de modificaciones menores a las NIIF, con el fin de aclarar o corregir temas menores o subsanar posibles incoherencias entre los requisitos de las normas. Las modificaciones con potencial impacto sobre son las siguientes:<br><br>▪ *NIIF 9 Instrumentos Financieros:* aclara que a efectos de la prueba del 10% para la baja en cuentas de un pasivo financiero, al determinar las comisiones pagadas netas de las comisiones recibidas, el prestatario sólo se debe considerar las comisiones pagadas o recibidas entre el prestatario y el prestamista.<br><br>Estas mejoras son aplicables a períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite su aplicación anticipada. Las entidades deben aplicar estas modificaciones a los pasivos financieros que se modifiquen o intercambien al inicio del período anual sobre el que se informa, en el que se aplica por primera vez las modificaciones.<br><br>*Ejemplos que acompañan a NIIF 16 Arrendamientos:* modificación del ejemplo ilustrativo 13, con el fin de eliminar una posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos por arrendamiento. El ejemplo incluía como parte de sus antecedentes un reembolso del arrendador al arrendatario, relacionado con las mejoras de la propiedad arrendada. Dado que el ejemplo no explicaba con suficiente claridad si el | 1 de enero 2022 |

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| | reembolso cumplía con la definición de incentivo por arrendamiento, el IASB decidió eliminar del ejemplo ilustrativo cualquier referencia a este reembolso, evitando de esta manera cualquier posibilidad de confusión.<br><br>▪ *NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información* Financiera: permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz, medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz. Esta enmienda también se aplicará a las asociadas y negocios conjuntos que hayan tomado la misma exención del IFRS 1.<br><br>▪ *IAS 41 Agricultura - eliminación del requerimiento de que las entidades excluyan los flujos de efectivo para impuestos cuando midan el valor razonable según el IAS 41.* Esta enmienda tiene como objetivo alinearse con el requerimiento de la norma de descontar los flujos de efectivo después de impuestos. | |
| Las enmiendas y nuevos pronunciamientos contables (NIIF) de aplicación efectiva para el Fideicomiso, considerando la naturaleza de sus operaciones, no han tenido impacto significativo en el período contable que comienza después del 1 de enero del 2022. | | |

*Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y con aplicación posterior al cierre del 2022, es como sigue:*

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| NIIF 17, contratos de seguros | Emitida en mayo de 2017, esta Norma requiere que los pasivos de seguro sean medidos a un valor de cumplimiento corriente y otorga un enfoque más uniforme de presentación y medición para todos los contratos de seguro. Estos requerimientos son diseñados para generar una contabilización consistente y basada en principios.<br><br>La Norma es efectiva para los períodos anuales que comienzan el, o después del, 01 de enero de 2023, permitiéndose la adopción anticipada si se ha adoptado las normas NIIF 9 y NIIF 15. | Originalmente 1 enero 2021, el IASB en marzo 2020 extiende al 1 enero 2023 |

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única (Modificaciones a la NIC 12) | El 7 de mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones específicas la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*, con el objetivo de aclarar cómo las empresas deben contabilizar los impuestos diferidos sobre transacciones tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.<br><br>En determinadas circunstancias, las empresas están exentas de reconocer impuestos diferidos cuando reconocen activos o pasivos por primera vez. Anteriormente, existía cierta incertidumbre sobre si la exención se aplicaba a transacciones como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento, transacciones para las cuales las empresas reconocen tanto un activo como un pasivo. Su efecto acumulado por el cambio en la política contable se reconocerá a partir del inicio del primer período comparativo presentado como un ajuste al saldo de apertura de las ganancias acumuladas en esa fecha.<br><br>Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se permite la aplicación anticipada. | 1 de enero 2023 |
| Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8) | En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 8, en las que introduce una nueva definición de "estimaciones contables". Las enmiendas aclaran la distinción entre cambios en estimaciones contables y cambios en las políticas contables y la corrección de errores. Además, aclaran cómo utilizan las entidades las técnicas de medición e insumos para desarrollar la contabilización de estimados.<br><br>La norma modificada aclara que los efectos sobre una estimación contable, producto de un cambio en un insumo o un cambio en una técnica de medición son cambios en las estimaciones contables, siempre que estas no sean el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. Esta definición de un cambio en la estimación contable especifica que los cambios en las estimaciones contables pueden resultar a partir de nueva información o nuevos desarrollos. Por lo tanto, tales cambios no son correcciones de errores. Dicha distinción es importante porque | 1 de enero 2023 |

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| | los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente solo a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente también se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados.<br><br>Estas enmiendas son aplicables a períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Se aplicarán prospectivamente para cambios en las estimaciones y en las políticas contables que ocurran a partir del inicio del primer ejercicio anual en que el Fideicomiso aplica la modificación. | |
| Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1 y al Documento de Práctica de las NIIF Nº 2) | En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de práctica de IFRS N°2 *Realizar juicios de materialidad*, en el que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de importancia relativa a las revelaciones de política contable. Las modificaciones tienen como objetivo ayudar a las entidades a proporcionar revelaciones sobre políticas contables que sean más útiles por:<br><br>• Reemplazar el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" con el requisito de revelar sus políticas contables "materiales"<br>• Incluir orientación sobre cómo las entidades aplican el concepto de materialidad en la toma de decisiones sobre revelaciones de políticas contables<br><br>Al evaluar la importancia relativa de la información sobre políticas contables, las entidades deberán considerar tanto el tamaño de las transacciones como otros eventos o condiciones y la naturaleza de estos.<br><br>La enmienda será efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero 2023. | 1 de enero 2023 |
| Enmiendas a NIC 1 "Clasificación de pasivos | El 23 de enero de 2020, el IASB emitió enmiendas de alcance limitado a NIC 1 *Presentación de Estados Financieros*, con el objetivo de aclarar | Originalmente 1 de enero 2023. El IASB en junio del 2021 extiende al |

| Titulo | Requerimiento clave | Fecha efectiva |
|---|---|---|
| como corrientes y no corrientes" | cómo clasificar la deuda y otros pasivos como corrientes o no corrientes.<br><br>Las enmiendas aclaran que un pasivo se clasifica como no corriente si la entidad tiene, al final del período sobre el que se informa, el derecho sustancial de aplazar la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o por los eventos posteriores a la fecha del informe. Las enmiendas incluyen la aclaración de los requisitos de clasificación para la deuda que una empresa podría saldar convirtiéndola en patrimonio. Las enmiendas afectan sólo la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera, no la cantidad u oportunidad de su reconocimiento, así como tampoco las revelaciones relacionadas. Sin embargo, podrían dar lugar a que las empresas reclasifiquen algunos pasivos de corrientes a no corrientes, y viceversa.<br><br>En su reunión del 22 y 23 de junio de 2021, el Consejo decidió tentativamente diferir la fecha de vigencia de las modificaciones de 2020 a la NIC 1 no antes del 1 de enero de 2024. En una reunión futura, el Consejo discutirá los requisitos de transición para la propuesta de enmiendas, así como el cumplimiento de la Junta con los pasos aplicables del debido proceso. | 1 de enero del 2024 |
| La Administración está evaluando la aplicabilidad o impacto de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF las cuales no han sido adoptadas anticipadamente. En opinión de la Administración, considerando la naturaleza de sus operaciones, no se espera que la aplicación futura de estas normas, enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros. | | |

## 4. <u>Resumen de principales políticas de contabilidad</u>

### a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

El Fideicomiso presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera, clasificados en corrientes y no corrientes. Un activo es clasificado como corriente cuando el Fideicomiso:

- Espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación.

- Espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- El activo es efectivo o equivalente al efectivo, a menos que se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo, por un período mínimo de doce meses siguientes al período sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando el Fideicomiso:

- Espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación.
- Mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación.
- El pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes del período sobre el que se informa; o
- No tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos, los doce meses siguientes al período sobre el que se informa a la fecha de cierre.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

**b. Instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en un fideicomiso y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue:

*Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación*

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

*Medición posterior de los activos financieros*

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

*Baja en cuentas*

El Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero

no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

En este caso, el Fideicomiso, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Fideicomiso.

*Compensación de instrumentos financieros*

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

**c. Inventarios**

En construcción.

Comprende el costo de los suministros y materiales directos, los servicios recibidos de terceros, la mano de obra directa y gastos generales de construcción sobre la base de la capacidad operativa normal, incluyendo los costos de financiamiento.

**d. Provisiones y contingencias**

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control del Fideicomiso. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

**e. Compensaciones de saldos**

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

**f. Patrimonio**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, y sus resultados acumulados, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso.

**g. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**h. Costos financieros**

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en los resultados usando el método de interés efectivo.

## 5. Administración de riesgos

Las políticas de administración de riesgo son establecidas por la alta Gerencia y con el objeto de identificar y analizar los riesgos que enfrenta el Fideicomiso. La alta Gerencia es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos a los que está expuesta el Fideicomiso revisando regularmente las políticas, normas y procedimientos de administración que permitan un ambiente de control adecuado.

Debido a las características del Fideicomiso no se han identificado factores de riesgo significativo que afecten los estados financieros adjuntos

## 6. Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Una descripción de la política de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros es como sigue:

*Activos financieros: Reconocimiento, medición inicial y clasificación*

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable, a excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente financiero significativo y se miden al precio de transacción de acuerdo con la NIIF 15; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambio en resultados, se adicionan los costos de la transacción que sean directamente atribuible a la adquisición del activo financiero.

A partir del 1 de enero de 2018, los activos financieros dentro del alcance de la NIIF 9 se clasifican en función del modelo de negocio y las características de los flujos contractuales, medidos al:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
- Valor razonable con cambios en resultados.

En los períodos presentados al 31 de diciembre del 2022, el Fideicomiso no tiene activos financieros categorizados como valor razonable con cambios en otro resultado integral ni valor razonable con cambios en resultados.

Cuando corresponda, todos los ingresos y gastos relacionados con activos financieros que se reconocen en resultados se presentan dentro de los costos financieros, ingresos financieros u otras partidas financieras.

*Medición posterior de los activos financieros*

Los activos financieros se miden a costo amortizado usando el método de interés efectivo y neto de pérdida por deterioro, si cumplen con las siguientes condiciones:

- El activo es mantenido dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del capital e intereses. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un período más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Fideicomiso cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso los activos financieros afectados son reclasificados en el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

El descuento se omite cuando el efecto del mismo es irrelevante. Pertenecen a esta categoría de instrumentos financieros: i) el efectivo.

El efectivo

El efectivo es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

El efectivo incluye el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos y mantienen un riesgo insignificante de cambios en su valor.

*Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales*

Un activo financiero se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes:

(i) El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros, y

(ii) Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses en otro resultado integral.

Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

*Activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados*

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye todos los activos financieros derivados. En el reconocimiento inicial, el Fideicomiso puede designar irrevocablemente un activo financiero al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

El Fideicomiso no mantiene activos en esta categoría.

*Baja en cuentas*

El Fideicomiso continuará reconociendo el activo cuando haya transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o haya celebrado un acuerdo de intermediación, pero no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni ha transferido el control sobre el mismo.

En este caso, el Fideicomiso, reconocerá el activo transferido en la medida de su implicación continuada en el activo y también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán sobre una base que refleje los derechos y obligaciones retenidos por el Fideicomiso.

*Pasivos financieros: Reconocimiento, medición y clasificación*

Todos los pasivos financieros se clasificaran como medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos que se contabilicen al valor razonable con cambios en resultados, cuyas condiciones para su calificación como tal, deberá cumplir con alguna de las siguientes situaciones: a) cumple con las condiciones de mantenido para negociar, b) desde el momento del reconocimiento inicial, ha sido designado por la entidad para contabilizarlo al valor razonable con cambios en resultados, c) contienen uno más derivados implícito y d) utiliza un exposiciones crediticias.

El Fideicomiso al cierre de sus estados financieros solo mantiene pasivos financieros no derivados correspondientes a la categoría de "Otros pasivos financieros" y que incluyen Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras, préstamos terceros y cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

*Baja en cuentas*

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se ha pagado o cancelado, o ha vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

*Compensación de instrumentos financieros*

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

## 7. Efectivo

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo en bancos está constituido por importes en cuenta corriente en un banco local. El efectivo es de libre disposición sin ninguna restricción.

## 8. Inventarios en construcción

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, un detalle es como sigue:

| | 2022 | 2021 (No auditado) |
|---|---|---|
| Terreno | 586.194 | - |
| **Costos directos:** | | |
| Urbanización | - | 441.683 |
| Parqueo | 15.000 | - |
| Local | 105.000 | - |
| | **706.194** | **441.683** |

## 9. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022, el patrimonio del Fideicomiso está compuesto de los aportes de los constituyentes y de los resultados acumulados.

## 10. Reforma tributaria y situación fiscal del fideicomiso

a. Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno,

dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US$3.000.000, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US$15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe integral de precios de transferencia.

b. Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes al período 2022, están abiertos para ser revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**Reformas tributarias aplicables al ejercicio fiscal 2022**

El 31 de octubre de 2022, se emitió el Decreto No. 586, por parte de la Presidencia de la República, con el que se expiden reformas a varios cuerpos normativos en materia de política comercial, inversiones y fiscal para el desarrollo económico. Las reformas incluidas en dicho decreto corresponden a los siguientes reglamentos:

- Reglamento para la aplicación de la LRTI
- Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal para la Pandemia COVID-19
- Reglamento para la aplicación del ISD
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Creación de Servicios Rentas Internas.
- Reglamento de aplicación, del Libro IV del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)
- Reglamento al Título de Facilitación Aduanera para el Comercio, del Libro V del código Orgánico de la Producción, Comercio o Inversiones
- Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, Comercio en Inversiones
- Reglamento de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reglamento a la Ley Orgánica de Contraloría General del Estado
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos complementarios
- Reglamento de la Ley Orgánica de Emprendimiento e Innovación

Entre los cambios o reformas importantes sobre dichos cuerpos normativos, tenemos:

- Reducción del monto máximo para la emisión de comprobantes de ventas al consumidor final, el cual pasa de US$200 a US$50. A su vez, se describe sobre la simplificación tanto de trámites como de procesos. También se podrá otorgar crédito tributario del IVA. Esto, orientado a los contribuyentes que, según el SRI, realicen transacciones con negocios populares, al emitir una liquidación de compra.

- Se adiciona un artículo sobre "Ocupación Liberal" Art. (…) (innumerado noveno). - Servicios profesionales. - Para efectos tributarios se entiende como servicios profesionales aquellos que, para ser provistos, requieren del involucramiento de profesionales acreditados con un título y que son prestados por personas jurídicas o personas naturales.

- Se sustituye el artículo 25.2, en este encontrarás la "Calificación de empresas inexistente, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes", además de los plazos establecidos por la entidad para "desvirtuar dichas circunstancias". También se menciona la opción de corregir la situación fiscal de los clientes que se han visto afectados por empresas que se encuentran en esta categoría.

- En el artículo 28 se realizaron algunas reformas, entre ellas se sustituyó el número 1, 6, 8, entre otros, donde se detallan la reversión de provisiones no utilizadas de jubilación patronal y desahucio contra ingresos, las limitaciones sobre depreciaciones de activos fijos (revaluados, usados), cuándo no serán deducibles las pérdidas y regalías, entre otros.

- Sobre los impuestos diferidos, se agrega lo siguiente: a) En el caso de entidades no financieras, se reconocerá un impuesto diferido por el valor por deterioro de activos financieros correspondientes a créditos incobrables que exceda los límites de deducción. El impuesto diferido se reconocerá sobre el deterioro generado a partir del ejercicio fiscal 2023. Se reconocerá un impuesto diferido por la diferencia entre la depreciación financiera de propiedad, planta y equipo y los límites establecidos para su deducibilidad. El impuesto diferido se reconocerá Sobre los activos adquiridos a partir del ejercicio fiscal 2023.

- Artículo 51- A, se adiciona el 51- B, que tiene como introductorio "Reducción de la tarifa de impuestos a la renta para el desarrollo de inversiones nuevas" y en el cual se precisan los cálculos y porcentajes respectivos que se deben realizar, dependiendo el contexto. Adicional a ello, se encuentra el artículo 51-C, que trata la "Reducción especial de la tarifa de impuestos por la suscripción de Contratos de inversión" y el artículo 51-D, sobre Seguridad Jurídica y estabilidad sobre incentivos tributarios.

- Se sustituye el artículo 66 y define el plazo para la presentación de la declaración Aduanera.

## 11. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de reporte de estos estados financieros, no se ha producido eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

| | |
|---|---|
| Ab. Rafael Sandoval Vela<br>Representante Legal | Ec. Karyna Ampuero Ávila<br>Contadora General |