

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**DICIEMBRE 31 DEL 2023**

**CONTENIDO:**

**ESTADOS FINANCIEROS**

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de cambios en el patrimonio
- Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil Misanelle
Administradora	-	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**

Guayaquil, 25 de abril de 2024

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023, y el estado de cambios en el patrimonio correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 6 del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) 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 conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo 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.

### Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias

Las propiedades, planta y equipos se considera un área relevante puesto que comprenden los activos (terreno) de los Constituyentes como medio de garantía. Nuestros procedimientos de auditoría comprenden el entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria con relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato y de las instrucciones fiduciarias, mediante revisiones de rendiciones de cuenta, revisión de contratos de adhesión y de restitución cuando estos no presentan gravámenes.

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
Guayaquil, 25 de abril de 2024

### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

5. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**, de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**.

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. 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 Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También 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 la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la 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.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso 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 Fideicomiso 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

A los Constituyentes y Beneficiarios del:  
**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
Guayaquil, 25 de abril de 2024

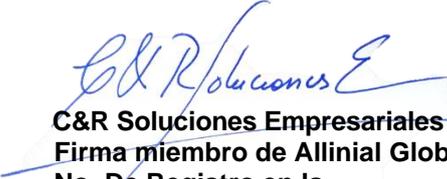
basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un Fideicomiso en marcha.

- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre 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 pueden 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**

7. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.
8. El Informe sobre el cumplimiento por parte del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** de la Ley de Mercado de Valores y la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera por el año a terminar el 31 de diciembre del 2023 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, será emitido por separado.

**José R. Cazar G.**  
Representante Legal  
Registro profesional No 25013

  
**C&R Soluciones Empresariales S.A.**  
Firma miembro de Allinial Global  
No. De Registro en la  
Superintendencia de Compañías:  
SC-RNAE-2-772

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activo no corriente</b>		
Terrenos, y total activos	5	4.031.174
<hr/>		
Patrimonio		4.031.174
<hr/>		

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Misanella**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Misanella**

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

<b>Movimientos</b>	<b>Total</b>
Aporte de constituyente	4.031.174
<b>Saldos a diciembre 31, 2023</b>	<b>4.031.174</b>

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Misanella**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Misanella**

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** es administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A y fue constituido mediante escritura pública el 17 de febrero de 2023 siendo su constituyente y beneficiario inicial Misanella S.A.

El Fideicomiso Mercantil de administración tiene por objeto es recibir los bienes presentes mismos que conforman 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.

**1.2 Situación socio-política del país**

En el 2023, el Ecuador enfrentó una crisis política debido al inicio de un juicio político en contra del anterior Presidente de la República, Guillermo Lasso, realizada en la Asamblea Nacional del Ecuador, hasta que el 17 de mayo del 2023, el anterior presidente Lasso emitió el Decreto Ejecutivo 741, en el que se activó el artículo 148 de la Constitución Nacional, denominado Muerte Cruzada. El Decreto mencionado, convocó a elecciones extraordinarias del Ejecutivo y Legislativo, para completar el periodo saliente.

El 29 de noviembre del 2023, se posiciona como nuevo presidente de la República del Ecuador a Daniel Noboa. Entre sus principales planes de trabajo, se encuentran el eje social, combate contra la delincuencia (Plan Fenix) y económico.

**1.3 Situación económica del país**

Datos macroeconómicos - Banco Central del Ecuador:

En el segundo trimestre de 2023, la economía ecuatoriana registró una variación positiva de 3,3% en comparación con el mismo período del año anterior. Este crecimiento estuvo impulsado principalmente por el incremento del gasto del gobierno en 6,4%; el consumo de los hogares en 4,3%; y, la formación bruta de capital fijo (FBKF) en 3,8%.

El aumento del gasto del gobierno estuvo relacionado principalmente con la compra de bienes y servicios, así como el pago de remuneraciones de los sectores de salud y educación. Por otro lado, el crecimiento del consumo de los hogares se vio impulsado por el aumento de las remesas y las operaciones de créditos de consumo. Además, el desempeño positivo de la FBKF se reflejó en un incremento en la adquisición de maquinaria y equipo de transporte, así como en el crecimiento del sector de la construcción.

Adicionalmente, las importaciones registraron un aumento del 6,2%, impulsadas por la adquisición de maquinaria, equipos eléctricos, productos químicos básicos y equipo de transporte. Por otro lado, las exportaciones mostraron una ligera reducción interanual de 0,2%, debido a la disminución de las ventas externas de petróleo, pescado elaborado, y minerales metálicos y no metálicos.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

A nivel de industrias, 15 de los 18 sectores reportaron un desempeño positivo durante este período. Entre las actividades que mostraron un mayor crecimiento interanual se encuentran:

- Suministro de electricidad y agua en 10,8%
- Acuicultura y pesca de camarón en 10,5%
- Enseñanza y servicios sociales y de salud en 8,5%
- Correo y comunicaciones en 7,5%
- Administración pública en 4,3%

En términos trimestrales, la economía ecuatoriana experimentó un crecimiento del 2,5% comparado con el primer trimestre de 2023. Este resultado se explica principalmente por el incremento de la FBKF en 7,6%, el gasto de gobierno en 3,5%, las exportaciones en 3,3% y el consumo de los hogares en 2,5%. Además, las importaciones crecieron un 2,1%.

Según el Banco Mundial, existe una reducción como proyección al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) a 0,7 % para 2024. En octubre de 2023, la entidad había proyectado un resultado de 1,9 % para el año en curso.

El Banco Central del Ecuador ha señalado que la economía de Ecuador crecerá apenas 0,8 % debido a problemas como el fenómeno de El Niño, la para en la producción de crudo en el Bloque 43-ITT tras la consulta popular de agosto de 2023, para frenar la actividad petrolera en la zona del Parque Nacional Yasuní.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

#### **1.5 Instrucciones fiduciarias**

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

- 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.
- Recibir y administrar los bienes fideicomitados de manera prudente y diligente; y, una vez que el Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa haya alcanzado las promesas de compraventas necesarias para decretar el punto de equilibrio de cada etapa de referido fideicomiso, previa solicitud de Messina S.A., y cumplidas las condiciones establecidas en este fideicomiso, en el Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa y en el Acuerdo, deberá transferir los lotes en el orden establecido en el plano que se agrega como habilitante al presente contrato. El constituyente se obliga a cancelar todos los gastos notariales, habilitantes que se requieran y costo de transferencia que conlleve el aporte de cada lote al Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- La compañía Misanella S.A. será quién dé la instrucción al Fideicomiso Mercantil Misanella para el aporte de los dos lotes esquineros conforme el Acuerdo Comercial. El constituyente se obliga a cancelar todos los gastos notariales, habilitantes que se requieran y costo de transferencia que conlleve el aporte de cada lote al fideicomiso mercantil Almar Barandúa.
- La transferencia de los lotes deberá realizarse por el Fideicomiso Mercantil Misanella en calidad de constituyente aportante al Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa.
- A partir del tercer año de haberse constituido el fideicomiso mercantil Almar Barandúa, el constituyente podrá instruir a la fiduciaria vender directamente a un tercero el lote de terreno número uno, salvo que Messina S.A. haya iniciado el pago del lote de terreno número cuatro, en cuyo evento, la posibilidad de vender el lote de terreno número uno será a partir del cuarto año y no del tercer año. Similarmente, el constituyente podrá decidir a partir del sexto año de constituido el fideicomiso mercantil Almar Barandúa, vender directamente a un tercero el lote restante, esto es, el lote de terreno número cinco. El constituyente dará la primera opción de compra a Messina S.A. Para los lotes de terreno número uno y cinco. El constituyente deberá tomar todas las medidas necesarias para asegurarse que la potencial venta de los lotes de terreno números uno o cinco no constituya un perjuicio al proyecto inmobiliario Almar Barandúa. En el evento que el constituyente venda uno o los dos lotes de terreno números uno o cinco, el constituyente deberá pagar proporcionalmente al fideicomiso mercantil Almar Barandúa las obras de infraestructura, tales como: calle; redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, internet, entre otras; cerramiento perimetral, garita, guardianía, cámaras de vigilancia, y demás seguridades; permisos de construcción; y, otros afines. Se pagará lo registrado en libros contables del fideicomiso mercantil Almar Barandúa, y lo que falte por hacerse se pagará según las proyecciones realizadas por Messina S.A. y sobre la base del informe del fiscalizador, en el evento que, haya discrepancias se someterán a la decisión de un perito sorteado de la cámara de construcción de guayaquil, acorde a lo estipulado en el acuerdo comercial.
- Las partes acuerdan que el área comercial será desarrollada en el lote de terreno número siete, conforme el acuerdo comercial, la compañía Misanella S.A. instruirá de forma conjunta con Messina S.A. el mecanismo idóneo para esta sociedad y el desarrollo de las áreas comerciales.
- En caso de requerirlo el constituyente mediante instrucción fiduciaria, abrir una cuenta bancaria en la entidad financiera que este designe, para lo cual el constituyente se compromete a entregar el aporte en numerario que se requiera para la apertura de la cuenta bancaria.
- Recibir y efectuar las gestiones razonablemente necesarias para el perfeccionamiento de la transferencia de los bienes aportados. La fiduciaria de manera facultativa podrá solicitar la información adicional que considere necesaria relacionada a los bienes aportados por el constituyente, con el objeto de exigir la regularización en caso de que existan inconsistencias.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- 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 beneficiario se los proporcionare, caso contrario la fiduciaria no será responsable de realizar los pagos o acciones determinadas en este numeral.
- Elaborar una rendición de cuentas con periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al constituyente y beneficiario dentro de los treinta días calendarios posteriores al cierre del mes al que se refiere dicha rendición de cuentas.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para el cumplimiento del objeto fideicomiso e instrucciones impartidas de acuerdo con los aportes que estos realicen; así como, aquellos necesarios para efectuar la terminación y liquidación del fideicomiso en el evento de cumplirse alguna de las causales de terminación estipuladas en este contrato.
- Registrar contablemente los bienes aportados al presente patrimonio autónomo de conformidad al avalúo pericial que se agrega como habilitante al presente contrato.

La Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2023 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara sus estados financieros en forma independiente de Zion Administradora de Fideicomisos y Fideicomisos S.A.

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2023 han sido preparados de acuerdo con las bases contables determinadas por la Ley de Mercado de Valores y a las disposiciones del plan y dinámica de cuentas de la Junta de Regulación del Mercado de Valores, 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 las bases contables determinadas por la Ley de Mercado de Valores y a las disposiciones del plan y dinámica de cuentas de la Junta de Regulación del Mercado de Valores requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fideicomiso (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses, que corresponde a la moneda funcional y a la moneda de presentación del Fideicomiso.

## **2.3 Efectivo**

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos, de libre disponibilidad.

## **2.4 Activos y pasivos financieros**

### **Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

El Fideicomiso no mantuvo activos o pasivos financieros.

## **2.5 Terreno**

Corresponde a aporte inicial de terrenos del Constituyente Misanella S.A., según escritura pública de constitución del Fideicomiso, ubicados en el sector dominado Punta Barandúa, cantón y provincia de Santa Elena, cuantía US\$ 4.031.174.

## **2.6 Impuesto a la renta**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

## **2.7 Patrimonio del Fideicomiso**

El patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

En cuanto a los terrenos aportados, estas serán restituidas una vez que se cumplan las condiciones de los contratos de adhesión al Fideicomiso.

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **Factores de riesgos financieros**

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarán sus estados financieros.

### **4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

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 basados 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.

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

El Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

### **5. TERRENOS**

<u>Composición</u>	<u>2023</u>
Terrenos	<u>4.031.174</u>

- Corresponde a aporte inicial de terrenos del Constituyente Misanella S.A., según escritura pública de constitución del Fideicomiso, ubicados en el sector dominado Punta Barandúa, cantón y provincia de Santa Elena, cuantía US\$ 4.031.174.

### **6. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE**

#### (a) Conciliación tributaria

(Continúa)

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

El Fideicomiso no presenta ingresos y gastos, porque su objeto es administración de bienes y no de operación económica, por lo cual, no se ha determinado impuesto a la renta del periodo.

(b) Otros asuntos – Reformas Tributarias

El 20 de diciembre de 2023, en el Suplemento del Registro Oficial N°461, se publicó la “Ley Orgánica de Eficiencia Económica y Generación de Empleo”, la cual, entre sus principales consideraciones están:

Impuesto a la Renta:

- Residencia fiscal temporal (120 días en un periodo, por un lapso de hasta 5 años), cuyos requisitos entre los cuales es ejecutar inversión mínima por US\$150.000 (por lo menos 5 años de permanencia) o ingresos mensuales (afiliado IESS) de US\$2.510, LRTI.
- Exonerar empresas nuevas que operan en Zona Franca bajo el COPCI por 5 años con tarifa de impuesto a la renta del 0%, y desde el sexto año con tarifa del 15%, LRTI.
- Exonerar por 10 año del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a energía renovable no convencionales e industrialización de gases natural y asociado en Ecuador, basados en el COPCI, LRTI.  
Exonerar por 7 año del impuesto a la renta por inversiones nuevas enfocadas a Turismo en Ecuador, basados en el COPCI, con inversión mínima de US\$100.000 y de esto 10% debe ser a Turismo rural, LRTI
- Para ingresos exentos por inversiones mayores a 180 días (hasta 2023, por cuanto para 2024 será de 360 días o más), excluye la limitante de deudas con tarjetas de crédito para aplicar dicha excepción, LRTI.
- Dedución adicional del 50%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años, así como obligados a pagar pensión alimenticia, LRTI
- Dedución adicional del 75%, por contratar trabajadores con edad entre 18 a 29 años graduados o egresados de Universidades públicas o Institutos superiores o similares de artes y otros considerandos, LRTI.
- Dedución adicional del 75%, por contratar personas para sector construcción y agricultura, LRTI.
- Dedución adicional del 75%, por contratar trabajadores que hayan cumplido con una pena privativa de la libertad superior a un año, o a sus cónyuges, y del 50% sino tienen sentencia, LRTI.
- Se modifica la depreciación, los gastos de arrendamiento mercantil o leasing de acuerdo con la técnica contable, intereses pagados en la adquisición y tributos a la propiedad, serán deducibles sin el valor no supera los US\$35.000, LRTI.
- Las personas naturales que tengan más de dos proyectos no gozaran de la “venta ocasional de inmuebles destinados a la vivienda por personas naturales”, LRTI
- Se modifica los gastos de publicidad, para productos ultra procesado no serán deducibles, en el caso de comercializadores serán de manera proporcional según calculo que debe ser incluido en la reforma al RALRTI, y serán deducibles en un

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- 150% adicional en el caso de publicidad a deportistas o sus programas (estudiantes de bajo recursos, o instituciones sin fines de lucros específicas), LRTI.
- Se modifica para las personas naturales con o a cargo de personas con discapacidad, enfermedades catastróficas, raras y/o huérfanas, el monto de la rebaja por gastos personales será equivalente al 18% del menor valor entre: i) los gastos personales declarados en el respectivo ejercicio fiscal y, ii) el valor de la canasta familiar básica multiplicado por cien (100), LRTI.
  - Se eliminan los casos que aplicaban exoneración del régimen de precios de transferencia, LRTI.
  - Estabilidad tributaria, por 5 años y con un incremento de tarifa en 2 puntos porcentuales, y para esto debe cumplir con la TIE del sector determinado, LRTI.
  - Grandes Contribuyentes, no estarán sujetos de retención de impuesto a la renta por ningún agente, excepto por contratistas de hidrocarburos, entidades gobierno central, gobiernos autónomos descentralizados, y las entidades de la seguridad social; sin embargo, deben efectuar una auto retención sobre sus ingresos del mes cuyo % será establecido por resolución, en base a su TIE, LRTI.
  - Los Contribuyentes que se dediquen a la producción y/o comercialización de minerales y otros bienes de explotación regulada, deben efectuar una auto retención de hasta el 10% por transacción, LRTI.
  - Tratamiento a “CFC - Compañía Foránea Controlada”, la cual comprende a sociedades no residentes o establecimiento permanente no domiciliado en Ecuador, o tenga un beneficiario final residente en Ecuador con participación igual o mayor al 25%, o tenga tasa efectiva de impuesto a la renta inferior al 60%, LRTI.
  - Se modifica requiriendo la bancarización pasa de US\$1.000 a US\$500 por transacción, LRTI
  - Se modifica la Norma tributaria y se establece una tabla progresiva de impuesto a la renta para RIMPE negocios populares, LRTI.
  - Se modifica y se requiere retener Renta e IVA en compras de bienes o servicios a sociedades o personas naturales definidas como RIMPE, indistintamente de la forma de pago, LRTI

Sanciones:

- Se Modifica la norma tributaria incrementando la sanción por ocultamiento patrimonial que ahora equivale al 2% del valor total de los activos y/o ingresos no declarados por cada mes de atraso, sin superar el 10% máximo sobre la misma variable, inclusive los del exterior de manera directa o indirecta, LRTI.
- Se modifica la sanción hasta por 10 remuneraciones básicas por no entrega de información en los plazos, LRTI.
- Se modifica la sanción por no entregar comprobantes de venta es de 1 a 30 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, LRTI.
- Se agrega en la Ley permitiendo se puedan hacer pagos durante el proceso de determinación o de la desde a notificación de la comunicación de diferencias, y en caso de que el Contribuyente acepte y pague la obligación en 7 días, se remitirán el 75% de intereses y multas, sin recargos CT.

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Se aclara que el capital de crédito otorgados del exterior mayor a 180 días esta exonerado de ISD inclusive si la tasa excede la del Banco Central.
- Se modifica en lo referente a los pagos por rendimientos financieros provenientes de inversiones en mercados de valores o fondos administrados o colectivos, sean a renta fija o variable.

Impuesto al Valor Agregado:

- Se incorpora que el IVA (adquisiciones de bienes o servicios) proyectos inmobiliarios, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- El IVA pagado en servicios de renting, arrendamiento mercantil o leasing por vehículos 100% eléctricos u otros con cero emisiones destinado para transporte público, comercial y de cuenta propia, será devuelto en un tiempo no mayor a 90 días a través de notas de crédito, LRTI.
- Las Importaciones sin IVA para los sujetos pasivos calificados como usuarios operadores o usuarios de Zonas Francas, LRTI.

Reformas a otros cuerpos normativos:

- COPCI: Sobre concepto de inversión nueva, contenido de los contratos de inversión, entre otros temas.
- COPCI: La base para derechos arancelarios es el valor aduana incluido flete.
- COPCI: Modificación al capítulo de Zona Francas.
- Régimen Asociación Publico-Privadas: Se crea Régimen para atraer inversiones.

Disposiciones Transitorias:

- RIMPE: Se condona valores pendientes de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2022 a contribuyentes RIMPE negocio popular (no se debe hacer declaración).
- Remisiones: Se dispone condonación de revisados del RISE, impuesto a la propiedad de vehículos motorizados, ambiental, a la contaminación vehicular y al 1% a la compraventa de vehículos usados del periodo 2023.
- Remisiones: Se dispone remisión de intereses, multas y recargos por obligaciones tributarias o fiscales internas, conforme resolución del SRI (las que se generen posterior a esta ley, no entran a remisión), el pago debe realizarse hasta 150 días contados a partir de esta ley (no aplica pagos parciales). Además, existe posibilidad de remisión ante los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pero si estará disponible remisión ante la ANT y por los créditos educativos
- Contratos de Inversión: Quienes justifiquen con existencia de razones de naturaleza económica y sea aprobado por el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones, procederá la solicitud de reforma para ampliar cronograma de ejecución de inversiones, así como el incremento del monto de inversión estipulado en contratos de acuerdo con la "Ley para el Fomento

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal”.

Otras Reformas de Interés:

- ISD: Decreto ejecutivo No. 98 del 29 de diciembre del 2023, establece congelar la tarifa del 3.5% de ISD hasta el 31 de diciembre del 2024.
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios: Mediante Registro Oficial No. 467 en su segundo suplemento de fecha 29 de diciembre del 2023, los Grandes Contribuyentes deben incluir dentro de los comprobantes la leyenda “Gran Contribuyente” y el número de resolución.
- Ministerio del Trabajo: Con Acuerdo Ministerial No. MDT-2023-175 de fecha 15 de diciembre del 2023, se establece el salario básico en US\$460.

El Fideicomiso ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica en caso de ser necesario.

## **7. EVENTOS SUBSECUENTES**

- Estado de excepción por conflicto interno

Mediante Decretos Ejecutivo No. 110 de 08 de enero de 2024 y No. 111 de 09 de enero de 2024, el Presidente de la República del Ecuador declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional por grave conmoción interna y por existencia de conflicto armado interno, de acuerdo con el artículo 164 de la Constitución de la República. El estado excepción tendrá vigencia de 60 días, es decir hasta el 08 de marzo de 2024. Con respecto a la libertad de tránsito, se dispone lo siguiente: “Libertad de tránsito – se prohíbe la circulación de las personas todos los días desde las 23h00 a las 05h00, con las siguientes excepciones: servicios de salud públicos y privados, seguridad privada, atención de emergencias, personas del sector exportador, de la cadena logística, del transporte de carga, trabajadores de compañías que operen durante la noche, personas que se dirigen desde o a aeropuertos, abogados, periodistas, servicios públicos y sectores estratégicos, personas en ejercicio de actividades económicas que abastezcan una cadena productiva, entre otros”.

Mediante el Decreto Ejecutivo No. 193 del 7 de marzo del 2024, se renovó por treinta días adicionales, la declaratoria de estado de excepción en todo el territorio nacional por grave conmoción interna y por conflicto armado interno.

- Reformas tributarias 2024

Mediante Registro Oficial No. 516 del 12 de marzo del 2024, se publica la “Ley Orgánica para Enfrentar el Conflicto Armado Interno, la Crisis Social y Económica”, con las siguientes reformas tributarias:

**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2023**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

- Se establece nueva tarifa del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 13%, siendo esta última modificada mediante Decreto Ejecutivo para llegar hasta la tarifa del 15%;
- Se establece la tarifa del 5% de IVA en la compra de materiales de construcción;
- Todas las Sociedades definidas en el Art. 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno que hayan generado utilidad gravable en el 2022, excepto micro y pequeñas empresas, en base a dicha utilidad deben cancelar en marzo del 2024 y 2025 el 3,25% como contribución para financiar la defensa en el conflicto interno;
- Los Bancos y Cooperativas de Ahorro y Crédito deben cancelar hasta mayo del 2024 una contribución entre el 5% al 25% en base a su utilidad gravada del periodo 2023 para financiar la defensa en el conflicto interno; y,
- Se establece la tarifa del 5% por salida de divisas.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2023 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

---

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Misanella**

---

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Misanella**