

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(ADMINISTRADO POR ZION, ADMINISTRADORA
DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.)

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)**

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016**

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
Estado de Flujos de Efectivo
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros
Apéndice al informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y titulares fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza
(administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.)** al 31 de diciembre de 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis

Como se indica en la nota 4.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Principales asuntos de auditoría

Las cuestiones claves de auditoría son aquellas cuestiones 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 estas cuestiones.

Valuación de instrumentos financieros

Las revelaciones del Fideicomiso sobre sus instrumentos financieros se incluyen en la nota 14 a los estados financieros adjuntos. Debido a la importancia del saldo de instrumentos financieros en cada una de las categorías que se incluyen en los estados financieros y el efecto en los resultados que se generan por el proceso de valoración de los instrumentos financieros, dicha valoración ha sido considerada un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación: i) Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de los controles relacionados con la valoración de los instrumentos financieros y probamos la eficacia operativa de dichos controles; ii) Seleccionamos una muestra representativa de los saldos y obtuvimos de una fuente independiente la confirmación de dichos saldos y comparamos las respuestas obtenidas con su valor en libros; iii) Realizamos la conciliación del auxiliar de cartera con registros contables, también verificamos la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes evidenciando el análisis que la Compañía realiza para la evaluación del deterioro de cartera; y, iv) En la muestra representativa de saldos medidos a costo amortizado evaluamos la aplicación del método de la tasa de interés efectiva aplicado por la administración del Fideicomiso para la valoración de dichos saldos. En el desarrollo de los procedimientos de auditoría mencionados, no identificamos diferencias materiales.

Otra información

No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros del Fideicomiso, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración del Fideicomiso es responsable de supervisar el proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (administrado por Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 20 de mayo de 2016.

Restricción de uso y distribución

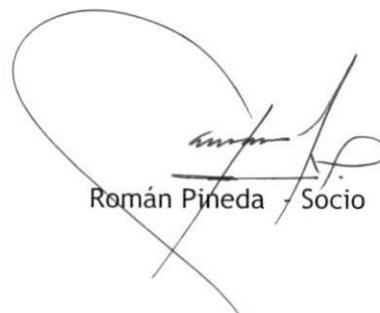
Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración del Fideicomiso y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en las Resoluciones No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

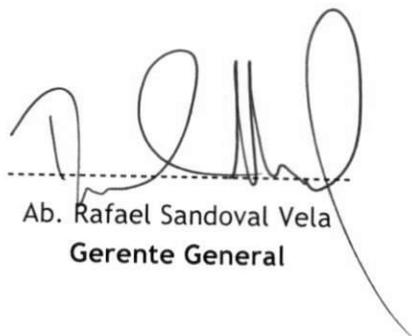
BDO ECUADOR

Marzo 31, 2017
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador


Román Pineda - Socio

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	593,934	831,265
Cuentas por cobrar	8	1,943,428	1,338,403
Total activos corrientes		2,537,362	2,169,668
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	9	12,254,739	4,304,822
Derechos fiduciarios	10	74,741	-
Total activos no corrientes		12,329,480	4,304,822
Total activos		14,866,842	6,474,490



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General

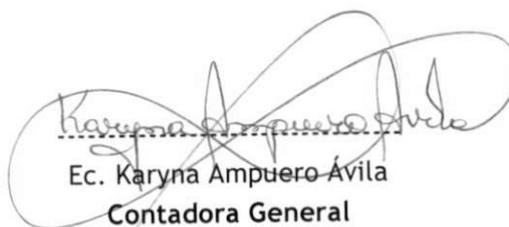
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 (Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	11	1,506,070	70,343
Obligaciones financieras	12	3,000,000	-
Total pasivos corrientes		4,506,070	70,343
Pasivos no corrientes			
Anticipo de clientes	13	7,169,470	3,012,377
Total pasivos		11,675,540	3,082,720
Patrimonio:			
Aporte de constituyentes	15	3,645,635	3,645,635
Resultados acumulados	15	(454,333)	(253,865)
Total patrimonio neto		3,191,302	3,391,770
Total pasivos y patrimonio neto		14,866,842	6,474,490



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

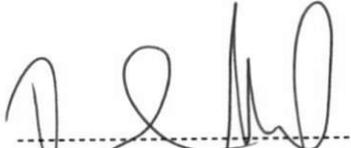


 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General

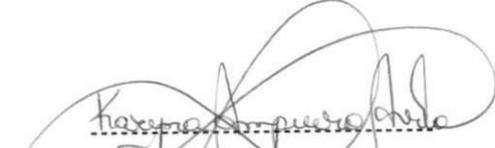
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 (Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos		-	8,062
Gastos			
Gastos de venta	16	(157,591)	(215,569)
Gastos de administración	17	(42,611)	(36,115)
Gastos financieros		(266)	(130)
Utilidad (pérdida) del ejercicio de operaciones discontinuas		(200,468)	(251,814)
Pérdida y Resultado integral total del año		(200,468)	(243,752)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

	Resultados acumulados			Subtotal	Total patrimonio neto
	Aportes de Constituyentes	(Déficit) acumulados	Pérdidas del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2014	2,287,381	(10,113)	-	(10,113)	2,277,268
Aportes de constituyentes	1,358,254	-	-	-	1,358,254
Pérdida y Resultado integral total del año	-	-	(243,752)	(243,752)	(243,752)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	3,645,635	(10,113)	(243,752)	(253,865)	3,391,770
Transferencia	-	(243,752)	243,752	-	-
Pérdida y Resultado integral total del año	-	-	(200,468)	(200,468)	(200,468)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3,645,635	(253,865)	(200,468)	(454,333)	3,191,302



Ab. Rafael Sandoval Vela
Gerente General



Ec. Karyna Ampuero Ávila
Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresado en U.S. dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		5,592,820	3,055,436
Efectivo pagado a proveedores		(8,830,151)	(3,669,706)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(3,237,331)	(614,270)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo neto recibido por obligaciones con instituciones financieras		3,000,000	-
Efectivo neto recibido por aportes de constituyentes		-	1,358,254
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		3,000,000	1,358,254
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(237,331)	743,984
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		831,265	87,281
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		593,934	831,265



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General

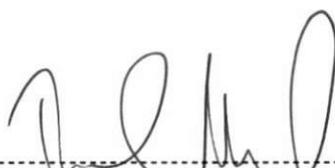


 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General

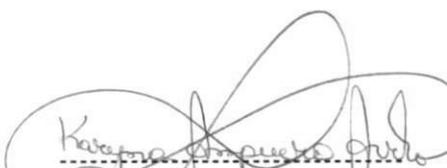
Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
 (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomiso S. A.)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO
CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 (Expresada en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Pérdida neta y resultado integral total del año	(200,468)	(243,752)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(605,025)	(1,238,403)
(Aumento) en Inventario en construcción	(7,949,917)	(2,179,489)
(Aumento) en otros activos corrientes	(74,741)	-
Aumento en cuentas por pagar proveedores	1,435,727	69,342
Aumento en anticipos de clientes	4,157,093	2,978,032
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	(3,237,331)	(614,270)



 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Gerente General



 Ec. Karyna Ampuero Ávila
 Contadora General

Ver principales políticas contables
y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil Tower Plaza
- **RUC de la entidad.**
0992881283001
- **Domicilio de la entidad.**
Av. Rodrigo Chávez, Parque Empresarial Cólón, Piso 2, Oficina 201.
- **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil de Modalidad Inmobiliaria.
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

El Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (en adelante “el Fideicomiso”) fue constituido por MarriottCenter S.A., Emuhold S.A., Inversiones Corpthor S.A. (constituyentes) mediante escritura pública celebrada el 06 de octubre de 2014. El Fideicomiso es administrado por Zion, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Mediante Resolución No. 2015.G.13.001492 el Fideicomiso fue inscrito en el Registro del Mercado de Valores como Fideicomiso Mercantil, lo cual fue comunicado según resolución No.SCVS.INMV.DNAR.15.0030725, del 30 de diciembre del 2014.

- **Objetivo del fideicomiso.**

El Fideicomiso tiene por objeto principalmente realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un Proyecto Constructivo, mantener la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del fideicomiso, y atender única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del Proyecto Constructivo, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.

En la Junta de Fideicomiso del 20 de enero de 2016, se resolvió aprobar un nuevo flujo de caja lo cual la fecha de entrega a los beneficiarios y a los compradores directos de las unidades inmobiliarias es marzo de 2018.

Al 31 de diciembre de 2016, el avance físico del proyecto es de aproximadamente el 60%. El presupuesto aprobado el 20 de enero de 2016 fue de US\$24,864,772.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

• **Constituyentes y/o Beneficiarios.**

Nombre	Porcentaje	Valor constituido
Marriottcenter S.A.	48%	1,749,905
Emuhold S.A.	40%	1,458,254
Inversiones Corpthor S.A.	12%	437,476
	100%	3,645,635

• **Patrimonio autónomo.**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está integrado inicialmente por los bienes transferidos desde la fecha de constitución, así como por lo demás bienes, pasivos, y contingentes que se integrarán como consecuencia del desarrollo y cumplimiento del contrato y adicional y posteriormente por los demás activos, pasivos y contingentes que resulten o se integren como consecuencia del desarrollo del contrato.

• **Instrucciones a la Fiduciaria.**

- a. Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato.
- b. Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Tower Plaza una vez cumplidos sus fines; y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la Cláusula Décima Sexta del contrato.
- c. Rendir cuenta semestrales de su gestión a los Beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y, entregar informes de gestión los cuales comprendan los reportes y estados financieros del Fideicomiso mensualmente.
- d. Transferir, gravar o realizar cualquier actividad lícita sobre los Bienes que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso, previa instrucción expresa escrita de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En ese contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo los cuales se implementarán tales medidas. De considerarlo necesario, podrá la Fiduciaria en nombre del Fideicomiso contratar servicios públicos para los inmuebles que integren el patrimonio autónomo, a efectos de viabilizar su explotación lícita.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- e. De conformidad con la ley, retener o percibir los tributos que su administración genere y pagarlos, de existir recursos; caso contrario no será obligación de la Fiduciaria cancelar los tributos, hasta que los beneficiarios no hubieren transferido los respectivos valores al fideicomiso o a la Fiduciaria.
- f. Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.
- g. Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso:
 - Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios, y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de fideicomiso inmobiliario.
 - Abrir, a nombre del Fideicomiso, las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los Promitentes Compradores en la fase inicial del Proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes. Al momento de la constitución del Fideicomiso la Fiduciaria abrirá una cuenta corriente en el Banco Bolivariano en la cual se depositarán los aportes iniciales realizados por los Constituyentes.
 - Llevar una contabilidad independiente para el fideicomiso.
 - Registrar a los beneficiarios del fideicomiso de conformidad con sus aportes iniciales, en las proporciones pertinentes. Además el fiduciario deberá registrar el cambio porcentual de los derechos de beneficiario, acorde con los aportes mensuales de los constituyentes-beneficiarios, hasta que estos obtengan derechos beneficiarios a favor de MarriottCenter S.A., por el cuarenta y ocho por ciento (48%), a favor de Emuhold S.A., hasta un cuarenta por ciento (40%), y a favor de Inversiones Corpthor S.A., hasta el doce por ciento (12%). Los aportes deben realizarse acorde con el Flujo de Caja, que agrega al presente Fideicomiso. Si el Beneficiario dos incumple en más de cinco días, realizar las aportaciones, determinadas en el Flujo de caja, deberá pagar un interés del nueve por ciento (9%) anual. Si el incumplimiento excede de quince (15) días, en este caso el beneficiario tres podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de beneficiario. No obstante el Beneficiario Dos tendrá el derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderá la porcentualidad, que fue asumida por el Beneficiario Uno y el Beneficiario Tres. La Junta del

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. dólares)

Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa a este Fideicomiso.

- El fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones de pago con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente Dos no haya cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrá derechos fiduciarios de beneficiarios equivalente al cuarenta por ciento (40%), siempre y cuando haya cumplido con el pago acorde con el flujo de caja.
- Realizar la actualización contable del patrimonio conforme se vaya realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.
- Otorga poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del Proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso.
- De ser necesario, suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- Entregar a los Beneficiarios la utilidad del Proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- Actuar de Secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al Servicio de Rentas Internas (SRI), mensualmente las declaraciones de Impuesto al Valor Agregado (IVA) y Retenciones en la Fuente y anualmente declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios, conforme a la ley.
- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquél lo solicitare.
- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos o a través de la Junta del Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en el contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- Realizar transferencia de recursos mediante anticipos al Constructor para que pueda atender los costos y gastos del Proyecto de conformidad con el Presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos: al constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento en la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el Constructor, las mismas que deberán ser respaldadas en base a liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el Constructor de tal forma que el patrimonio del fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.
- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del Proyecto y el Constructor, con los anticipados entregados.
- Concluidas con las obras constructivas relacionadas con el Proyecto y obtenidos los permisos legales correspondientes, suscribir los contratos de transferencia de los bienes a favor de los adquirientes finales, cuando estos hayan pagado el precio, acorde con la forma de pago.
- Suscribir el acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- Cumplido el fin, dar por terminado el fideicomiso y liquidarlo.
- Procedimientos para reformas: Los Constituyentes instruyen a la fiduciaria a que en caso de que se necesite reformas, parciales o totales, al presente Fideicomiso, además de cualquier causa legal, éste podrá ser reformado únicamente por solicitud expresa por parte de la Junta de Fideicomiso solicitando la o las correspondientes reformas al contrato de constitución. El correspondiente contrato reformativo deberá ser suscrito por los constituyentes del presente Fideicomiso. El Fideicomiso Tower Trust por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de MarriottCenter S.A. como paso previo para la liquidación del Primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.
- Registrar contablemente el bien inmueble aportado al presente patrimonio autónomo en el avalúo comercial expedido por el perito valuador Arq. Carlos Raúl Crespo del Campo, el cual consta como anexo a la escritura.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- Facultades, Derechos y Atribuciones de la Fiduciaria.
 - a. Dar a los bienes que conforman el patrimonio autónomo, la destinación específica para el cumplimiento del objeto inmobiliario integral de este Fideicomiso. Debiendo para este efecto dar cumplimiento a las instrucciones de los constituyentes-beneficiarios. Así mismo dar cumplimiento a las disposiciones determinadas por la Superintendencia de Compañías para los fideicomisos inmobiliarios, y las resoluciones de la Junta del Fideicomiso.
 - b. Supervisar que los Constituyentes/Beneficiarios adopten, bajo su propio cargo, todas las medidas civiles, administrativas y tributarias que se consideren necesarias para la ejecución del Proyecto constructivo, mantenimiento y administración, venta o transferencia a cualquier título o modo de los Bienes que conforman el Patrimonio autónomo. En el desarrollo de su gestión podrá la Fiduciaria en representación del Fideicomiso, de ser necesario y previa instrucción de los Beneficiarios, realizar cualquier acto tendiente al mejoramiento, regularización, normalización, de los bienes fideicomitados, frente a instituciones estatales, municipales, registros públicos, u otras entidades legalmente pertinentes; para el efecto, de ser necesario, se contará con los servicios del asesor legal del Fideicomiso, y se informará a la Junta del Fideicomiso de las situaciones surgidas para su resolución. Las instrucciones de los beneficiarios, serán impartidas por resolución de la junta del fideicomiso, excepto aquellas que se encuentran instruidas expresamente en el fideicomiso.
 - c. En cuanto lo estime necesario y sean de su conocimiento procesos judiciales o reclamos extrajudiciales, cuyo objeto sea cualquiera de los Bienes que conforman el patrimonio autónomo, ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil, por sí o a través de un Procurador Judicial, reservándose la facultad de designar mandatario en los términos de ley. No obstante lo anterior, esta obligación surgirá para la Fiduciaria siempre que le sean proporcionados de forma efectiva los recursos necesarios solicitados por ella y entregada en su domicilio la información escrita sobre hechos de perturbación o deterioro, por parte de los Beneficiarios, quienes serán por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen por la omisión de tal información. El no suministro oportuno del dinero y/o de la información liberará a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por perjuicios que por esta razón pueda causarse a los beneficiarios y/o terceros; lo cual es plenamente conocido y aceptado por los Beneficiarios.
 - d. Oponerse a todos aquellos actos que se consideren contrarios al objeto e instrucciones del presente Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

- e. Supervisar que se entregue a los Beneficiarios, sus cesionarios o sus sucesores en derecho, el producto o resultado de las gestiones de las gestiones de administración, explotación, venta o transferencia a cualquier título de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, conforme lo previsto en el presente contrato o se hubiere instruido a los Beneficiarios. En tal sentido, de existir recursos suficientes en las cuentas del Fideicomiso, y cuando lo determine la Junta del Fideicomiso, destinar a los Beneficiarios los valores acumulados resultantes de la explotación de los bienes que integran el patrimonio autónomo, luego de deducir todos los costos y gastos del Fideicomiso, que incluyen los honorarios de la Fiduciaria.
- f. Por instrucción de la Junta del Fideicomiso la Fiduciaria contratará la apertura de cuentas bancarias, en los bancos que la Junta del Fideicomiso determine, a efectos que los dineros originados en los aportes de los constituyentes y beneficiarios, en los ingresos provenientes de las promesas de compraventa y compraventa de los bienes, y de los préstamos bancarios se depositen en dichas cuentas y se destinen a los fines previstos en el contrato.
- g. Acorde con el reglamento de funcionamiento para la actividad inmobiliaria, los dineros que suministren los clientes del Proyecto constructivo, se deberán mantener, en una cuenta bancaria separada, hasta que el proyecto alcance el punto de equilibrio. El fideicomiso no podrá celebrar préstamos con los bancos, hasta que los constituyentes -beneficiarios no hayan aportado la totalidad de lo determinado en el presente fideicomiso.
- h. Conforme instrucciones de los Beneficiarios, La Fiduciaria celebrará el contrato con el Gerente del Proyecto, con el Fiscalizador, y con el Fiscalizador, y con Marriott S.A., con Inversiones Corpthor S.A., y con Emuhold S.A., en los términos de las proformas de contratos que se adjuntan al presente fideicomiso. Para todos los demás contratos la Junta del Fideicomiso, por resolución favorable de 4 miembros, dispondrá que la Fiduciaria contrate la adquisición de bienes y servicios necesarios para el desarrollo del Proyecto, y suscriba otros contratos que requieran suscribir en representación del fideicomiso, acorde con el texto y términos contractuales aprobados por esta Junta.
- i. Contratar el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del Proyecto inmobiliario; y determinación del punto de equilibrio. La junta del fideicomiso deberá resolver la empresa seleccionada. Sin perjuicio de todos y cada uno de los derechos que expresa o tácitamente consten referidos o implícitos en el contrato y en las leyes respectivas, son derechos adicionales de la Fiduciaria:
- j. Exigir al Fideicomiso y solidariamente a los Beneficiarios, el pago de sus honorarios, durante los primeros cinco días de cada mes. Esta solidaridad se generará cuando el Fideicomiso haya alcanzado o ampliado el Punto de Equilibrio.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

- k. Exigir a los Beneficiarios el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en este contrato y el perfecto mantenimiento de los bienes que conforman el presente patrimonio autónomo, así como la cobertura de todos los gastos que su ocupación genere, esto es sin estar limitado, impuestos prediales, entre otros. Se aclara que el Beneficiario Uno y Beneficiario tres, asumirán la solidaridad, en el suministro de los recursos o pagos antes referidos en esta cláusula séptima, únicamente después que el fideicomiso obtenga o amplíe el plazo para obtener el punto de equilibrio. La mora en el pago o entrega de las sumas de dinero por concepto de honorarios de la Fiduciaria que deba realizarse de acuerdo a los plazos convenidos en este contrato, generarán un interés de mora de conformidad con la máxima tasa legal vigente señalada por el Banco Central del Ecuador, sobre el saldo insoluto, sin perjuicio del derecho de renuncia de la Fiduciaria. Los honorarios establecidos en el contrato se aplicarán a partir de la firma del mismo a excepción del honorario por concepto de estructuración y constitución del presente Fideicomiso Mercantil. Las partes declaran y reconocen que los honorarios pactados en el presente instrumento serán cancelados en Dólares de los Estados Unidos de América, sin perjuicios de que exista un cambio de moneda local dentro del territorio nacional.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros antes mencionados fueron preparados bajo el criterio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es la administración de los recursos resultantes de un proceso de titularización de cartera, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberían, a nuestro criterio, ser incorporados a los estados financieros consolidados del Originador del Fideicomiso.

4.2. Medición de los valores razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valoración se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para determinación del valor razonable requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

4.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 "Presentación de estados financieros"- Iniciativa información a revelar	01-Ene-2016
NIC 19 "Beneficios a los empleados"- Tasa de descuento: tema del mercado regional (*)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados"- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 "Agricultura" y NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo"- Plantas productoras (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 7 "Instrumentos financieros"- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7 (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	01-Ene-2016
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos"- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

NIC 1 "Presentación de estados financieros".

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

La Administración del Fideicomiso considera que la adopción de las Normas antes descritas, aplicables al Fideicomiso, no genera impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.7. Cuentas por cobrar clientes.

Los documentos y cuentas por cobrar clientes, incluyen principalmente a cuentas por cobrar a terceros no relacionados y otras cuentas por cobrar.

Los documentos por cobrar clientes no relacionados son reconocidos inicialmente al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y/o deterioro de valor (si los hubiere).

4.8. Inventarios en construcción.

La propiedad del Fideicomiso se compone del terreno, el cual se encuentra registrado a valor razonable, en base a un avalúo practicado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción. El terreno no se amortiza.

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimiento de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del proyecto, del constructor, entre otros, costos financieros netos de acuerdo a la NIC 23 y legales.

Una vez concluida la construcción, en este grupo contable se registrarán los bienes construidos para ser vendidos, en el curso normal de la operación.

4.9. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

4.10. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.11. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

4.12. Patrimonio del fideicomiso.

Aportes de constituyentes, corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Constituyentes no han sido objeto de absorción por resolución del Comité Fiduciario.

4.13. Gastos.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en U.S. dólares)

4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas por pagar	1,506,070	-
Obligaciones con instituciones financieras	3,000,000	-
Anticipos de clientes	-	7,169,470
	<u>4,506,070</u>	<u>7,169,470</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar proveedores,	70,343	-
Anticipos de clientes	-	3,012,376
	<u>70,343</u>	<u>3,012,376</u>

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Total pasivos	11,675,540	3,082,719
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(593,934)	(831,265)
Total deuda neta	<u>11,081,606</u>	<u>2,251,454</u>
Total patrimonio neto	<u>3,191,302</u>	<u>3,391,770</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>3.47</u>	<u>0.66</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en U.S. dólares)

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Fideicomiso no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. dólares)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Banco Bolivariano C.A.	(1)	593,534	830,865
Caja Chica		400	400
		593,934	831,265

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 corresponden a saldos en cuentas corrientes que son de libre disponibilidad y no generan intereses.

8. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipos a proveedores	(1)	1,943,350	1,338,325
Otras cuentas por cobrar		78	78
		1,943.428	1,338,403

(1) Al 31 de diciembre de 2016 incluye principalmente a Inmomariuxi S.A. por US\$412,605; Métrica del Pacífico S.A. por US\$226,347; Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$681,683; Consulambiente Cía. Ltda. por US\$294,642; Rafael Vélez Castro Arquitectos Consultores Cía. Ltda. por US\$67,000; Electro Ecuatoriana S.A. Comercial e Industrial por US\$211,072; y al Ing. Rafael Quintero Rodrigo S.A. por US\$50,000.

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde principalmente a anticipos realizados a Inmomariuxi C.A. por US\$1,167,052 por el 20% del contrato de construcción y Cubiertas del Ecuador KU-BIEC S.A. por US\$171,273.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

9. INVENTARIO EN CONSTRUCCIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terreno	(1)	2,008,381	2,008,381
<u>Costos directos</u>			
Diseño y estudios técnicos		257,280	130,229
Obras preliminares y pilotaje	(2)	1,177,027	1,120,883
Estudios de suelo		16,428	8,358
Topografías		17,320	17,320
Limpieza y desalojo		16,741	16,741
Acometida eléctrica		170,480	67,977
Trabajos iniciales		170,401	20,643
Estructuras	(3)	4,149,615	352,567
Albañilería		264,423	-
Rubros adicionales		265,414	6,774
Acabados e ingeniería		101,987	2,214
Adicionales de obras civiles		782,944	-
Medidas ambientales/seguridad		68,919	-
Equipos de piscinas		119,684	-
Otros costos directos		172,126	-
<u>Costos Indirectos</u>	(Nota 18)		
Honorarios de fiscalización		233,471	78,720
Honorarios de administración fiduciaria		33,916	12,750
Honorarios de gerencia de proyecto		247,323	43,541
Honorarios gestión ambiental		15,919	1,339
Honorarios asesoría legal		25,971	15,971
Honorarios dirección técnica		438,597	22,400
Impuestos e impuestos legales		160,472	105,496
IVA pagado		1,261,852	235,166
Otros costos		78,047	37,352
		<u>12,254,739</u>	<u>4,304,822</u>

- (1) Corresponde al lote de terreno ubicado en el Centro Comercial Los Arcos, Mz. CC3 No. 121-1, parroquia Satelital La Puntilla del Cantón Samborondón, con un área de 3,028m2 aproximadamente, el cual fue cedido por el Fideicomiso Tower Trust.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluyen principalmente compras a Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S.A. por US\$851,153 y US\$804,403 respectivamente por la fabricación de pilotes; y, Cubiertas del Ecuador KU-BIEC S.A. por US\$237,651 y US\$249,084 respectivamente por compra de tablas y estacas de aceros.
- (3) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden principalmente a pagos realizados a Inmomariuxi S. A. por avances de obras durante la ejecución del proyecto.

10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Encargo Fiduciario Los Arcos CNEL	(1)	74,471	-

- (1) Corresponde a la adquisición e instalación de equipos requeridos por CNEL para el suministro de energía eléctrica que demanda el sector.

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores	(1)	1,051,760	-
Fondo de garantía	(2)	360,850	52,818
Otros		93,460	17,525
		1,506,070	70,343

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde principalmente a facturas por compra de bienes y servicios a las compañías Métrica del Pacífico por US\$158,443; Centuriosa Instalaciones S.A. por US\$402,193; Consulambiente Cia. Ltda. por US\$203,304; Rafael Vélez Calisto Arquitectos Consultores Cia. Ltda. por US\$65,000; Electro Ecuatoriana S.A. Comercial e Industrial por US\$135,052; Designer's Plumbing & Hardware S.A. por US\$58,189; y Marriott S.A. por US\$23,058 durante la ejecución del proyecto.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- (2) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde principalmente al 5% de los pagos a las compañías Métrica del Pacífico por US\$37,098, Inmomariuxi S.A. por US\$292,398, Cubierta del Ecuador KU-BIEC S.A-por US\$26,344 y la compañía Cimentaciones Generales y Obras Portuarias CIPORT S. A. por US\$5,010 por los trabajos realizados durante la ejecución del Proyecto Inmobiliario de acuerdo a lo establecido en el contrato de Ejecución de obras (Nota 18).

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Banco Bolivariano S.A.:</u> (1)		
Préstamo al 9.22% de interés anual y vencimiento en enero del 2017	2,000,000	-
Préstamo al 7.85% de interés anual y vencimiento en enero del 2017	1,000,000	-
	3,000,000	

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, estos préstamos están garantizados con pagares a favor de dicha institución financiera.

13. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Anticipo de clientes promitentes (1)	7,116,610	2,915,047
Anticipo de clientes	52,860	97,330
	7,169,470	3,012,377

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a valores recibidos por las reservas de 74 y 56 promitentes compradores que participan en el proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa, respectivamente.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

14. IMPUESTOS CORRIENTES.

Legislación vigente

De acuerdo con el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el Fideicomiso, al no desarrollar actividades empresariales u operar en negocios en marcha, ya que solamente sirve como mecanismo legal para realizar un proceso de titularización de cartera, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta.

La Fiduciaria, como representante legal del Fideicomiso, deberá presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa al Servicio de Rentas Internas en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso, pero no pagará ni liquidará el Impuesto a la Renta de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

Nuevo Reglamento para el funcionamiento de Compañías inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se la edifica., donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- a) Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- b) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- c) Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- d) Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- e) Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- f) Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero sí podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario.

Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

Otros

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

15. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Aportes de los constituyentes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por aporte del terreno cedido por el Fideicomiso Mercantil Tower Trust por US\$2,008,381, aportes en efectivo efectuados por Marriottcenter S.A. por US\$143,200; Emuhold S.A. por US\$1,458,254; e Inversiones Corpthor S.A. por US\$35,800.

Pérdidas acumuladas.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

16. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	593,934	593,934	831,265	831,265
Cuentas por cobrar	1,943,428	1,943,428	1,338,403	1,338,403
Total activos financieros	2,537,362	2,537,362	2,169,668	2,169,668

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

	Diciembre 31, 2016		Diciembre 31, 2015	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>				
Cuentas por pagar	1,506,070	1,506,070	70,343	70,343
Obligaciones financieras	3,000,000	3,000,000	-	-
Total pasivos financieros	4,506,070	4,506,070	70,343	70,343
Instrumentos financieros, netos	(1,968,708)	(1,968,708)	2,099,325	2,099,325

Valor razonable de los estados financieros.

La Administración de la Fiduciaria considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

17. GASTOS DE VENTA.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Honorarios de comercialización	130,676	75,180
Promoción y publicidad	25,785	140,389
Comisiones por ventas	1,130	-
	157,591	215,569

18. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
	Impuestos, contribuciones y otros	29,882
Otros	12,729	9,149
	42,611	36,115

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

19. CONTRATOS.

Contrato de ejecución de obras de construcción del Edificio Los Arcos Plaza.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso Mercantil Tower Plaza representado por su fiduciaria la Compañía ZION Administradora d Fondos y Fideicomisos S.A. y las Compañías Inmomariuxi C. A. (Contratista) y Métrica del Pacífico S. A. (Gerente de Proyecto) firmaron el 23 de septiembre de 2015, el contrato de ejecución de obra del proyecto.

El objeto el contrato es el de contratar a la compañía Inmomariuxi C.A. para que ejecute la construcción del Edificio Los Arcos Plaza, y para que proceda con el desarrollo inmobiliario del proyecto, su comercialización, instrumentación legal de todos sus contratos y la gestión de cobranza.

La contratista tendrá bajo su responsabilidad, a más de las actividades establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Medical Center las obligaciones detallas a continuación:

- a) El desarrollo del proyecto inmobiliario, en lo relativo a hacer cumplir los diseños arquitectónicos y técnico;
- b) Realizar los trámites de licencias, permisos, autorizaciones y procesos necesarios para la ejecución del proyecto inmobiliario;
- c) Cumplir y hacer cumplir el presupuesto de obra y de gastos y el cronograma de obra;
- d) Efectuar el control presupuestario que consiste en verificar, basándose en el balance mensual del proyecto, si existen variaciones con relación al presupuesto inicial del proyecto inmobiliario y su incidencia en los resultados proyectados, e indicar cuál es la razón por la cual se producen tales hechos;
- e) Efectuar la comercialización del proyecto, verificando el cumplimiento de las políticas de venta y el presupuesto de ventas establecidos;
- f) Conocer el estado en que se encuentra el proyecto con relación a todos sus aspectos, y sobre esta base recomendar la toma decisiones que ayuden al buen desarrollo del mismo;
- g) Efectuar los actos a su alcance tendientes a cumplir las metas planteadas, apoyándose en herramientas gerenciales para realizar control de costos, búsqueda de financiamiento y optimización de ingresos y egresos del proyecto para obtener los resultados proyectados;

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

- h) Coordinar con los contratistas y asesores técnicos contratados por el fideicomiso;
- i) La contratista tendrá bajo su responsabilidad la elaboración y obtención de firmas de los contratos a celebrarse con el fiscalizador, planificador arquitectónico, constructor y aquellos necesarios para contratar los demás servicios que se requieran para la ejecución del proyecto inmobiliario, salvo aquellos que deban ser celebrados directamente por el Fideicomiso Mercantil Tower Plaza.

Plazos.

El contrato tendrá plazo de 17 meses a partir de la fecha de suscripción del contrato. La construcción se realizara de acuerdo al programa de trabajo presentado por la contratista.

Honorarios.

La contratista recibirá por gastos indirectos y honorarios la cantidad de siete enteros cinco décimas por ciento (7,5%) del costo de construcción. Estos costos incluyen la Coordinación, Dirección Técnica, Supervisión, Control de materiales y bodegas de los servicios vinculados a esta etapa. Costos, alimentación y transporte de los residentes de obra y todos los trabajadores vinculados a la obra (Nota 11 (1)).

Garantías.

Con el objeto de garantizar el buen uso de los anticipos por buena ejecución de obras la contratante retendrá el 5% de cada uno de los pagos que por avances de obra deba hacer a la contratista como se establece en el contrato clausula 7d Fondo de Garantías. La contratante devolverá los fondos tan pronto se haga la entrega definitiva de la obra. (Nota 11 (2)).

20. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
(administrado por ZION, Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.)

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. dólares)

21. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

22. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 31 de marzo de 2017.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.



BDO es una red mundial de firmas de Auditoría denominadas firmas Miembro, cada una de las cuales constituye una entidad jurídica independiente en su propio país. Cuenta con 1095 oficinas en 110 países y un equipo de más de 44.000 colaboradores que brindan servicios a empresas en todo el mundo.

BDO ECUADOR CIA. LTDA, es una sociedad debidamente constituida y registrada de acuerdo a las Leyes de Ecuador, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

