

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**  
**DEL 2017 Y 2016**  
**CON EL INFORME DEL AUDITOR**  
**INDEPENDIENTE**



# FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

## ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

### CONTENIDO:

#### ESTADOS FINANCIEROS

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

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

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de abril de 2018

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo 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 de **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA** al 31 de diciembre de 2017, así como sus 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 9 siguiente, 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. Los costos del proyecto inmobiliario son reconocidos en el rubro de inventarios en construcción, donde la Administradora del Fideicomiso registra las adquisiciones de bienes o servicios cuando estos se realizan, siendo este un mecanismo por el cual el Fideicomiso reconoce sus costos en sus estados financieros. Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si el Fideicomiso está estimando con fiabilidad los costos de construcción del proyecto asociados a sus operaciones, verificando de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable vigente.



+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de abril de 2018

5. **Otros asuntos**

Los estados financieros de **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**, al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 31 de marzo del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

**Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros**

6. La Administradora del **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**, 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.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa 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.
8. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**.



+593 4 263 8022  
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y  
Leopoldo Benítez, Edificio Trade Building,  
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

**ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

Guayaquil, 27 de abril de 2018

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administradora del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administradora son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría. /



**Acman Cia. Ltda.**  
SC-RNAE-2 No. 472



**Daniel Martínez P.**  
Socio  
Registro Profesional 23.251

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	393,976	593,934
Cuentas por cobrar	7	391,039	2,018,092
Impuestos por cobrar	11	78	78
<b>Total activos corrientes</b>		<b>785,093</b>	<b>2,612,104</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	8	20,761,203	12,254,739
Activo por impuesto diferido	11	176,104	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>20,937,307</b>	<b>12,254,739</b>
<b>Total activos</b>		<b>21,722,400</b>	<b>14,866,843</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	127,810	1,107,480
Obligaciones financieras	10	5,000,000	3,000,000
Impuestos por pagar		13,313	37,740
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>5,141,123</b>	<b>4,145,220</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar	9	13,474,000	7,530,321
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>13,474,000</b>	<b>7,530,321</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>18,615,123</b>	<b>11,675,541</b>
Patrimonio		3,107,277	3,191,302
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>21,722,400</b>	<b>14,866,843</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos	13	(257,000)	(173,286)
Gastos de venta		(26,072)	(26,915)
Gastos financieros		(9,417)	(267)
Otros (egresos) e ingresos, neto		32,360	-
<b>Total gastos operacionales, y utilidad antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(260,129)</b>	<b>(200,468)</b>
Impuesto a las ganancias	11	76,184	-
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(183,945)</b>	<b>(200,468)</b>

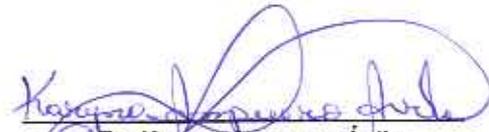
  
 Ab. Rafael Sandoval Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

  
 Ec. Karyna Ampuero Avila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

<b>Movimientos</b>	<b>Aporte patrimonial</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos a enero 1, 2016	3,645,634	(253,864)	3,391,770
Resultado integral del año	-	(200,468)	(200,468)
Saldos a diciembre 31, 2016	3,645,634	(454,332)	3,191,302
Ajuste por impuesto diferido (Ver Nota 11)	-	99,920	99,920
Resultado integral del año	-	(183,945)	(183,945)
<b>Saldos a diciembre 31, 2017</b>	<b>3,645,634</b>	<b>(538,357)</b>	<b>3,107,277</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval Vera  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

  
 Ec. Karlyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		(183,945)	(200,468)
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		(16,586)	(679,766)
Inventario en construcción		-	(7,949,917)
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		(260,129)	5,592,820
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(460,660)	(3,237,331)
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras		-	3,000,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento		-	3,000,000
Aumento (Disminución) neto en efectivo		(460,660)	(237,331)
Efectivo, al comienzo del año		593,934	831,265
<b>Efectivo, al final del año</b>	<b>6</b>	<b>133,274</b>	<b>593,934</b>

  
 Ab. Rafael Sandoval-Vela  
 Representante Legal  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

  
 Ec. Karyna Ampuero Ávila  
 Contadora General  
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social**

El **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA** fue constituido el 6 de octubre del 2014 mediante resolución aprobatoria No. SCVS-INMV-DNAR-15-0030725 e inscrito en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2015.G.13.001492. Sus Constituyentes y Beneficiarios son Inversiones Corpthor S.A., Marriottcenter S.A., Emulhold S.A. y Fideicomiso Tower Trustes.

El Fideicomiso fue constituido para 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.

Mediante la escritura pública se realiza también la cesión de derechos Fiduciarios y eliminación del Fideicomiso Tower Trust, quien aporta el bien inmueble al Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, transferencia que se efectúa en provecho que será exclusivo de Marriottcenter S.A. (80%) e Inversiones Corpthor S.A. (20%), provecho que será imputado una vez culminado el procedimiento de liquidación del Fideicomiso Tower Trust.

El bien inmueble aportado por el Fideicomiso Tower Trust ha sido objeto de inspección y valuación por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías y se ha establecido el valor de US\$663 por cada metro cuadrado. Tomando en consideración que el área real del solar aportado totaliza 3.028 metros cuadrado, el valor del lote asciende a US\$2.008.381. El Fideicomiso Mercantil Tower Trust declara que aporta el antes referido lote al Fideicomiso Tower Plaza en calidad del Constituyente Tradente para que conforme a la liquidación. La Compañía Marriottcenter S.A. en calidad de Constituyente y Beneficiario, corresponde a favor el valor de US\$1.606.704; y, la Compañía Inversiones Corpthor S.A. en calidad de Constituyente y Beneficiario, corresponde a favor el valor total de US\$401.676.

El Fideicomiso Mercantil Tower Plaza deberá tener un patrimonio, aportado por los Constituyentes que ascienda a la suma de US\$3.645.634, el mismo que será aportado y pagado de la siguiente forma:

- El Constituyente y Beneficiario uno se obliga a aportar la suma de US\$1.749.904, lo cual equivale al 48% de los derechos de Beneficiario del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, que tendrá en calidad de Beneficiario uno, siempre y cuando cumpla con el pago total de los aportes antes referidos. El aporte de realizará de la siguiente manera: a la suscripción del presente contrato de estructuración del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, el constituyente aporta la suma de US\$143.200, declarando la Fiduciaria que recibe el antes referido valor que constituye el 6.26% de los derechos beneficiarios iniciales del contrato del Fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es el porcentaje de su derecho inicial de beneficiario inicial. Este porcentaje se incrementará cuando el Constituyente Tradente ceda los derechos

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

fiduciarios de beneficios a favor del Beneficiario uno, valorados en la suma de US\$1.606.704, que se originó principalmente en su aporte del bien inmueble.

- El Constituyente y Beneficiario dos se obliga a aportar la suma de US\$1.458.254, lo cual equivale al 40% de los derechos de beneficiario del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, que tendrá en calidad de Beneficiario dos, siempre y cuando cumpla con el pago total del aporte antes referido. El aporte se realizará de la siguiente manera: a la suscripción del contrato de estructuración del Fideicomiso, el Constituyente dos aporta la suma de US\$100.000 declarando la Fiduciaria que recibe el antes referido valor, que constituye el 4.37% de los derechos beneficiarios iniciales del contrato del Fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es el porcentaje de su derecho inicial de Beneficiario inicial. Este porcentaje se irá incrementando en la medida que vaya aportando la suma de US\$1.358.254, valor que se irá aportando conforme al flujo de caja que se encuentra anexa en la escritura de constitución del Fideicomiso. Cuando haya concluido el proceso de aporte, el Constituyente dos en su calidad de Beneficiario dos tendrá hasta el 40% de los derechos fiduciarios de Beneficiario. La Junta del Fideicomiso podrá resolver modificar los montos y fechas del flujo de caja anexado, de acuerdo a las necesidades del proyecto.
- El Constituyente y Beneficiario tres se obliga a aportar la suma de US\$437.476, lo cual equivale al 12% de los derechos de Beneficiario del Fideicomiso, que tendrá en calidad de Beneficiario tres, siempre y cuando cumpla con el pago total del aporte antes referido. El aporte se realizará de la siguiente manera: a la suscripción del presente contrato de estructuración del Fideicomiso, el Constituyente tres aporta la suma de US\$35.800 declarando la Fiduciaria que recibe en antes referido valor, que constituyen el 1.57% de los derechos beneficiarios iniciales del contrato del Fideicomiso del valor total aportado al momento de la estructuración, que es porcentaje de su derecho de Beneficiario Inicial. Este porcentaje se incrementará, cuando el Constituyente Tradente ceda los derechos fiduciarios a favor del Beneficiario tres valorados en la suma de US\$401.676, que se originó parcialmente en su aporte del bien inmueble.
- El Constituyente Tradente y Beneficiario Tradente aporta en la estructuración del Fideicomiso la suma de US\$2.008.350, lo cual equivale al 87.80% de los derechos beneficiarios del Fideicomiso que tendrá en calidad de Constituyente y Beneficiario Tradente. El cual cede a favor del Beneficiario uno la suma de US\$1.606.704 y a favor del Beneficiario tres la suma de US\$401.676.
- El Fideicomiso Tower Trust adquirió el dominio del antes referido solar por aporte de su constitución que hiciera el Fideicomiso Los Arcos, mediante escritura pública autorizada el 21 de junio del 2012 en el cantón Guayaquil e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el 27 de agosto del 2012.

## **1.2 Proyecto inmobiliario**

El proyecto inmobiliario consiste en la construcción de Torres Los Arcos Plaza ubicado a la altura del km 1.5 vía Samborondón, el cual consta de 39 suites, 86 oficinas, 2 locales, 33 bodegas y 222 parqueos.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1.3 Punto de equilibrio**

La Junta del Fideicomiso, mediante acta firmada el 15 de septiembre del 2015, se da por aceptado y certificado el punto de equilibrio del proyecto.

**1.4 Avance de obra**

El avance de obra del proyecto es del 76.64 % al 31 de diciembre del 2017.

**1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 del Fideicomiso han sido emitidos con la autorización de la Administradora.

**1.6 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato.
- 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.
- Rendir cuenta semestral 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.
- 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 tal 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.
- 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.
- Liquidar el fideicomiso mercantil, ante la concurrencia de cualquiera de las causales prevista en el contrato.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso:
  - a) 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.
  - b) 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.
  - c) Llevar una contabilidad independiente para el fideicomiso.
  - d) 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 podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa a este Fideicomiso.
  - e) 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.
  - f) Realizar la actualización contable de patrimonio conforme se vaya realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- g) 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.
- h) De ser necesario, suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- i) Entregar a los Beneficiarios la utilidad del Proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- j) Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- k) Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- l) 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.
- m) 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.
- n) Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos o a través de la Junta del Fideicomiso.
- o) 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.
- p) 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.
- q) 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.
- r) Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del Proyecto y el Constructor, con los anticipados entregados.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

- s) 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 adquirentes finales, cuando estos hayan pagado el precio, acorde con la forma de pago.
- t) Suscribir el acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- u) Cumplido el fin, dar por terminado el fideicomiso y liquidarlo.
- v) 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.
- w) 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.

Durante el año 2017 y 2016, la Administradora del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo con cómo 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 la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico, a excepción de los activos financieros clasificados a valor razonable a través de pérdidas y ganancias, que se los mide a valor razonable.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administradora ejerza su juicio en el 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 Administradora.

## 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.	Indefinido

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

La Administradora del Fideicomiso estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### **2.3 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.

### **2.4 Efectivo**

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

### **2.5 Activos y pasivos financieros**

#### **2.5.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administradora del Fideicomiso determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no mantuvo activos financieros, y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera cuentas por pagar a proveedores y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

##### **Reconocimiento**

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

### **Medición posterior**

#### **Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

### **2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros**

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

### **2.6 Inventarios en construcción**

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en cursos. El terreno fue registrado inicialmente al valor aportado.

Las construcciones en curso corresponden a los costos indirectos que incluyen los honorarios de gerencia técnica y administrativa del proyecto, del constructor y legales, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

### **2.7 Anticipos de promitentes compradores**

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las reservas o promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.8 Impuesto a la renta**

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

## **2.9 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional 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 no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

## **2.10 Costos y gastos**

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

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

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

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso, además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero del Fideicomiso estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control, efectuadas a través del Comité de Inversiones del Fideicomiso.

(a) Riesgo de crédito

El Riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra por incumplir una obligación, y se origina únicamente por las cuentas por cobrar a Constituyentes, 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.

(b) Riesgo de precio y concentración

Este Riesgo se encuentra relacionado con el precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario y a los materiales relacionados con la construcción.

(c) Riesgo de liquidez

Este riesgo incluye la posibilidad de que el Fideicomiso no pueda generar suficiente liquidez para cubrir todas sus obligaciones (cuentas por pagar proveedores y obligaciones finan) o que el costo de obtener liquidez sea dado bajo condiciones desventajosas.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administradora del 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 la Administradora del 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 Administradora.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo	393.976	593.934
<b>Total activo financiero</b>	<u>393.976</u>	<u>593.934</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	106.954	1.051.758
Obligaciones financieras	5.000.000	3.000.000
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>5.106.954</u>	<u>4.051.758</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no existen elementos en lo estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>393.976</u>	<u>593.934</u>

Corresponde a efectivo de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A y Banco Pichincha C.A.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**7. CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmomariuxi S.A.	111.256	412.605
Estructuras de Aluminio S.A.	84.800	-
Consulambiente Cía. Ltda.	45.041	294.642
Encargo Fiduciario Los Arcos Cnel (a)	40.772	74.741
Métrica del Pacífico S.A.	20.237	226.347
Multitecnos S.A.	18.132	-
Rafael Velez Castro Arquitectos Consultores Cía. Ltda.	17.000	67.000
Indusur Industrial del Sur S.A.	15.195	-
Industrial Temitra S.A.	12.739	-
Electro Ecuatoriana S.A.	12.261	211.074
Ing. Rafael Quintero Rodrigo S.A.	8.495	50.000
Otros	5.111	-
Centuriosa Instalaciones S.A.	-	681.683
	<u>391.039</u>	<u>2.018.092</u>

(a) Corresponde al derecho fiduciario del Encargo Fiduciario Los Arcos CNEL por la adquisición e instalación de equipos requeridos por CNEL para el suministro de energía eléctrica que demanda el sector.

**8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno (a)	2,008,381	2,008,381
<u>Costos Directos</u>		
Estructuras	4,415,710	4,149,615
Rubros adicionales	3,430,818	1,596,939
Acabados e ingeniería	3,205,288	101,987
Obras preliminares y pilotaje	1,258,291	1,177,027
Acometida eléctrica	972,705	170,480
Diseño y estudios técnicos	482,673	257,280
Trabajos iniciales	259,285	170,401
Limpieza y desalojo	19,941	16,741
Topografías	17,320	17,320
Estudios de suelo	16,428	16,428
<u>Costos Indirectos</u>		
Iva pagado	2,012,451	1,261,852
Honorarios dirección técnica	835,490	438,597
Honorarios de gerencia de proyecto	490,661	247,323
Honorarios de fiscalización	388,222	233,471
financieros	357,393	76,571
Impuestos, tasas y permisos	304,346	154,642
Otros costos	164,961	83,878
Honorarios de administración fiduciaria	58,245	33,916
Honorarios asesoria legal	35,305	25,971
Honorarios gestión ambiental	29,289	15,919
	<u>20,761,203</u>	<u>12,254,739</u>

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

- (a) 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.

**9. CUENTRAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Promitentes Compradores (a)	12.748.794	7.169.470
Fondo de garantía (b)	725.206	360.851
Proveedores	106.954	1.051.758
Intereses financieros	20.856	55.722
	<u>13.601.810</u>	<u>8.637.801</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	(13.474.000)	(7.530.321)
	<u>127.810</u>	<u>1.107.480</u>

- (a) Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los Promitentes Compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

- (b) Corresponde al 5% de fondo de garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario.

**10. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco Bolivariano</u>		
Préstamo al 7,50% anual y vencimiento marzo 2018.	5.000.000	-
Préstamo al 9,22% anual y vencimiento enero 2017.	-	2.000.000
Préstamo al 7,85% anual y vencimiento enero 2017.	-	1.000.000
	<u>5.000.000</u>	<u>3.000.000</u>

**11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(b) Composición del impuesto a las ganancias**

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto diferido	<u>(76.184)</u>	<u>-</u>

Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2017. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2017</u>
Pérdida tributaria	250.234
Tasa impositiva	25%
Impuesto diferido 2017	<u>62.559</u>
Ajuste cambio de tasa pérdidas años anteriores	13.625
Total impuesto diferido	<u>76.184</u>

A continuación, un detalle de su movimiento:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida tributaria años anteriores	454.183	-
(+)Pérdida tributaria del ejercicio	<u>250.234</u>	<u>-</u>
Total pérdidas tributarias	704.417	20.080
Tasa impositiva	25%	22%
Total activo por impuesto diferido	<u>176.104</u>	<u>-</u> (a)

(a)Corresponde al impuesto diferido no reconocido en periodos anteriores, sin embargo, se procedió a corregir el error contable ajustando dicho valor contra resultados acumulados.

**(b) Anticipo del impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(260.129)	(200.468)
Más: Gastos no deducibles	9.895	147
Base imponible de impuesto a la renta	<u>(250.234)</u>	<u>(200.321)</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

**(d) Impuesto a la renta por pagar**

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	78	78
Saldo a favor del Fideicomiso	<u>78</u>	<u>78</u>

**(e) Reformas tributarias**

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Dedución adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

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

**12. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el patrimonio del Fideicomiso está conformado por i) aporte del terreno cedido por el Fideicomiso Mercantil Tower Trust por US\$2.008.380, 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. US\$35.800; ii) resultados acumulados del Fideicomiso.

**13. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y servicios prestados	180.283	133.676
Impuestos y contribuciones	53.675	29.882
Suministros y materiales	12.949	324
Servicios terceros	5.385	9.404
Otros	4.708	-
	<u>257.000</u>	<u>173.286</u>

**14. CONTRATOS**

**Inmomariuxi C.A.**

El 5 de octubre del 2015 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de construcción, estructuras, albañilerías, impermeabilizaciones, pavimentos, ingenierías y acabados por US\$12.966.332, adicional las obra gris y rubros adicionales ascienden a US\$6.990.286.

**Métrica del Pacífico Metripacific S.A.**

El 16 de enero del 2015 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de gerencia de proyecto en el cual se concordó honorarios del 3.5% de los costos directos de construcción, excluyendo los gastos indirectos y el valor de los terrenos aportados.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**Consulambiente Cía. Ltda.**

El 10 de mayo del 2017 se firmó el contrato correspondiente a los servicios de instalación de equipos, ductos, tuberías, cables, accesorios, sistemas de electricidad, voz, datos y seguridad del proyecto por US\$695.388.

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administradora del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**Ab. Rafael Sandoval Vela**  
**Representante Legal**  
**Fideicomiso Mercantil Tower Plaza**

**Ec. Karyna Ampuero Ávila**  
**Contadora General**  
**Fideicomiso Mercantil Tower Plaza**