

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017
CON EL INFORME DEL AUDITOR
INDEPENDIENTE



FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

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
NIIF	-	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, 24 de abril de 2019

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 2018, 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 2018, 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 8 de nuestro informe. Somos independientes de **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**, 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

+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, 24 de abril de 2019

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.

Responsabilidades de la Administradora en relación con los estados financieros

5. 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.
6. 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.
7. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**.

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

8. 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

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade4Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



Al Representante Legal de:

ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Guayaquil, 24 de abril de 2019

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. /

Acman Cía. Ltda.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Daniel Martínez P.

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

+593 4 263 8022
+593 9 97 964 899

dmartinez@acman.com.ec

Av. Joaquín Orrantía SG-1 y
Leopoldo Benítez, Edificio Trade5Building,
Torre B, Piso 6, Oficina 634



FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>Reestructurado</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	1,467,475	393,976
Cuentas por cobrar	7	1,969,542	391,039
Impuestos por cobrar		484,427	78
Total activos corrientes		3,921,444	785,093
Activos no corrientes			
Inventarios disponible para la venta	8	12,360,538	-
Inventarios en construcción	9	-	22,570,881
Activo por impuesto diferido	12	-	176,104
Total activos no corrientes		12,360,538	22,746,985
Total activos		16,281,982	23,532,078
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	10	40,829	127,810
Obligaciones financieras	11	-	5,000,000
Impuestos por pagar		1,448,854	13,312
Total pasivos corrientes		1,489,683	5,141,122
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	10	11,891,737	15,051,596
Total pasivo no corriente		11,891,737	15,051,596
Total pasivos		13,381,420	20,192,718
Patrimonio		2,900,562	3,339,360
Total pasivos y patrimonio		16,281,982	23,532,078


 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 DEL RESULTADO INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <u>Reestructurado</u>
Venta	13	18,622,053	-
Costos de venta	14	(14,192,904)	-
Utilidad Bruta		4,429,149	
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	15	(592,537)	(50,989)
Gastos de venta		(10,219)	(3,553)
Gastos financieros		(5,355)	(9,417)
Otros (egresos) e ingresos, neto		325,429	108,544
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		4,146,467	44,585
Impuesto a las ganancias	12	(1,139,933)	76,184
Resultado integral del año		3,006,534	120,769



Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza



Ec. Karina 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 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

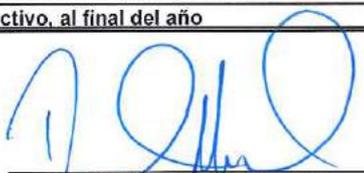
Movimientos	Aporte patrimonial	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	3,645,634	(320,249)	3,325,385
Ajuste por impuesto diferido	-	99,920	99,920
Resultado integral del año	-	120,769	120,769
Saldos a diciembre 31, 2017	3,645,634	(99,560)	3,546,074
Distribucion de dividendos	(3,645,634)	-	(3,645,634)
Ajustes por comisiones en venta	-	432,386	432,386
Resultado integral del año	-	3,006,534	3,006,534
Saldos a diciembre 31, 2018	-	3,339,360	3,339,360

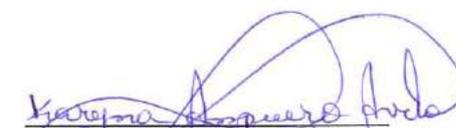

 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza


 Ec. Karyna Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado integral del año		3,006,534	120,769
Cambios netos en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		(1,578,503)	(200,961)
Inventario en construcción		22,570,881	(7,949,917)
Inventario disponible para la venta		(12,360,538)	-
Cuentas por pagar		(1,919,241)	5,830,151
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		9,719,133	(2,199,958)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		(5,000,000)	2,000,000
Entrega de dividendos		(3,645,634)	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento		(8,645,634)	2,000,000
Aumento (Disminución) neto en efectivo		1,073,499	(199,958)
Efectivo, al comienzo del año		393,976	593,934
Efectivo, al final del año	6	1,467,475	393,976


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza


 Ec. Karlyna Ampuero Avila
 Contadora General
 Fideicomiso Mercantil Tower Plaza

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(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 Fiduciaros 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 estableció 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 2018 Y 2017
(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 2018 Y 2017
(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 100% al 30 de noviembre del 2018 y se procedió a activar el proyecto.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 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 2018 Y 2017
(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 2018 Y 2017
(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 2018 Y 2017
(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 2018 y 2017, 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 2018 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 2018 y 2017 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 2018 Y 2017
(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

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias y urgentes, son las siguientes:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 – Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) 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 (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 – Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 – La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual – Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 – Enmienda sobre la definición de un negocio , y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 – Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 – Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

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 locales, de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso mantuvo únicamente pasivos financieros únicamente en la categoría de pasivos financieros a costos amortizados. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Pasivos financieros a costo amortizado

De forma general, los pasivos financieros se clasifican a costo amortizado, excepto aquellos pasivos que se mantengan para negociar que se miden a valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 cancelar el pasivo.

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 con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Pasivos financieros a costo amortizado

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. El Fideicomiso evalúa en cada cierre si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 Inventario disponible para la venta

El inventario comprende el costo del terreno, el cual fue registrado inicialmente a su valor razonable más los costos directamente relacionadas con su construcción; tales como los costos de levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias, entre otros; los costos indirectos que incluyen los honorarios de Gerencia Técnica del Proyecto, del constructor, entre otros; costos financieros de acuerdo a la NIC 23.

2.8 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.

2.9 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.

- (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.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2018 y 2017, el Fideicomiso ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, con respecto a sus pérdidas tributarias.

2.10 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.

2.11 Ingresos

Corresponde a la venta de unidades inmobiliarias, la medición de los ingresos se efectúa utilizando el valor razonable de contrapartida recibida o por recibir. Estos ingresos se reconocen siempre que el resultado del mismo pueda ser estimado confiablemente.

2.12 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 2018 Y 2017
(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 de la Administradora 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, 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) 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 2018 y 2017, 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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activo financiero al costo amortizado</u>		
Efectivo	1.467.475	393.976
Total activo financiero	<u>1.467.475</u>	<u>393.976</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	40.829	106.954
Obligaciones financieras	-	5.000.000
Total pasivos financieros	<u>40.829</u>	<u>5.106.954</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 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	<u>1.467.475</u>	<u>393.976</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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7. CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo dividendos (a)	1.937.398	-
Industrial Temitra S.A.	7.279	12.739
Recubrimientos piedras naturales S.A. Repiena	5.951	-
M.I. Municipio de Samborondón	5.218	-
Encargo Fiduciario Los Arcos Cnel (b)	4.617	40.772
Inmomariuxi S.A.	-	111.256
Estructuras de Aluminio S.A.	-	84.800
Consulambiente Cía. Ltda.	-	45.041
Métrica del Pacífico S.A.	-	20.237
Multitecnos S.A.	-	18.132
Rafael Velez Castro Arquitectos Consultores Cía. Ltda.	-	17.000
Indusur Industrial del Sur S.A.	-	15.195
Electro Ecuatoriana S.A.	-	12.261
Ing. Rafael Quintero Rodrigo S.A.	-	8.495
Otros	9.079	5.111
	<u>1.969.542</u>	<u>391.039</u>

(a) De acuerdo con el Acta de Junta del Fideicomiso con fecha 21 de diciembre del 2018, se procedió a realizar el anticipo de dividendos a los Constituyentes.

(b) 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 DISPONIBLE PARA LA VENTA

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Suites	5.021.949
Oficinas	3.927.183
Parqueos	1.490.346
Costos financieros indirectos	1.177.365
Bodegas	118.444
Comisiones en venta	416.049
Local comercial	209.203
	<u>12.360.538</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
Terreno (a)	2.008.381
<u>Costos Directos</u>	
Estructuras	4.415.710
Rubros adicionales	3.430.818
Acabados e ingeniería	3.205.288
Obras preliminares y pilotaje	1.258.291
Acometida eléctrica	972.705
Diseño y estudios técnicos	482.673
Trabajos iniciales	259.285
Limpieza y desalojo	19.941
Topografías	17.320
Estudios de suelo	16.428
<u>Costos Indirectos</u>	
Iva pagado	2.012.451
Costos financieros indirectos	1.577.596
Honorarios dirección técnica	835.490
Honorarios de gerencia de proyecto	490.661
Honorarios de fiscalización	388.222
Financieros	357.393
Impuestos, tasas y permisos	304.346
comisiones en venta	232.082
Otros costos	164.961
Honorarios de administración fiduciaria	56.245
Honorarios asesoría legal	35.305
Honorarios gestión ambiental	29.289
	<u>22.570.881</u>

(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.

10. CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Promitentes Compradores (a)	11.089.336	14.326.390
Fondo de garantía (b)	802.401	725.206
Proveedores	40.829	106.954
Intereses financieros	-	20.856
	<u>11.932.566</u>	<u>15.179.406</u>
(-) Porción a largo plazo (a) y (b)	<u>(11.891.737)</u>	<u>(15.051.596)</u>
	<u>40.829</u>	<u>127.810</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. CUENTAS POR PAGAR, CONTINUACIÓN

- (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.

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>
<u>Banco Bolivariano</u>	
Préstamo al 7,50% anual y vencimiento marzo 2018.	<u>5.000.000</u>

12. 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 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto corriente o causado (ii)	963.829	-
Impuesto diferido (i)	176.105	76.184
	<u>1.139.933</u>	<u>76.184</u>

- (i) Corresponde al ingreso por impuesto diferido, por la generación de la pérdida tributaria aplicable al periodo 2018. A continuación, un detalle de su determinación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida tributaria años anteriores	454.183	454.183
(+)Pérdida tributaria del ejercicio	250.234	250.234
(-)Amortización pérdida tributaria	<u>(704.417)</u>	-
Total pérdidas tributarias	-	<u>704.417</u>
Tasa impositiva	25%	25%
Total activo por impuesto diferido	<u>-</u>	<u>176.104</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

A continuación, un detalle de su movimiento:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida tributaria	704417	250.234
Tasa impositiva	25%	25%
Impuesto diferido 2017	176.104	62.559
Ajuste cambio de tasa pérdidas años anteriores	-	13.625
Total impuesto diferido	<u>176.104</u>	<u>76.184</u>

(ii) El desglose se lo presenta mediante la conciliación tributaria:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	4,146,467	(260,129)
Más: Gastos no deducibles	413,267	9,895
Menos: Amortización pérdidas tributarias	(704,418)	-
Base imponible de impuesto a la renta	3,855,316	(250,234)
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>963,829</u>	<u>-</u>

(a) 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 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado anticipo de impuesto a la renta.

(b) 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, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

- Rebaja 3 puntos % de la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción 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.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima 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.

Lev Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

12. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO, CONTINUACIÓN

- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

13. VENTA

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Oficinas	8.809.446
Local comercial	3.803.360
Suites	2.008.588
Parqueos	2.000.000
Costos financieros indirectos	1.977.393
Bodegas	<u>23.266</u>
	<u>18.622.053</u>

14. COSTO DE VENTA

<u>Composición</u>	<u>2018</u>
Oficinas	5.611.577
Local comercial	3.341.048
Suites	1.321.959
Parqueos	1.920.549
Costos financieros indirectos	1.977.393
Bodegas	<u>20.378</u>
	<u>14.192.804</u>

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios y servicios prestados	366.991	2.500
Impuestos y contribuciones	70.932	25.447
Suministros y materiales	77.835	12.949
Servicios terceros	76.779	5.385
Otros	-	4.708
	<u>592.537</u>	<u>50.989</u>

16. 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.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

16. CONTRATOS, CONTINUACIÓN

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.

Consulambiente Cía. Ltda.

El 10 de mayo del 2018 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.

17. EFECTO CAMBIO POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15

A continuación, se presentan las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los registros contables al 1 de enero 2017 y 31 de diciembre del 2017, los cuales fueron originadas por cambios de políticas contables.

	<u>Estado</u> <u>Financiero 1 de</u> <u>enero 2017</u>	<u>Ajustes y/o</u> <u>reclasificaciones</u>	<u>Estado</u> <u>financiero 1 de</u> <u>enero 2017</u> <u>reestructurado</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	593.934	-	593.934
Cuentas por cobrar	2.018.092	-	2.018.092
Impuestos por cobrar	78	-	78
Total activos corrientes	2.612.104	-	2.612.104
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción (a) y (b)	12.254.739	885.742	13.140.481
Total activos no corrientes	12.254.739	885.742	13.140.481
Total activos	14.866.843	885.742	15.752.585
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	1.107.480	-	1.107.480
Obligaciones financieras	3.000.000	-	3.000.000
Impuestos por pagar	37.740	-	37.740
Total pasivos corrientes	4.145.220	-	4.145.220
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar (a)	7.530.321	653.659	8.183.980
Total pasivo no corriente	7.530.321	653.659	8.183.980
Total pasivos	11.675.541	653.659	12.329.200
Patrimonio (b)	3.191.302	232.083	3.423.385
Total pasivos y patrimonio	14.866.843	885.742	15.752.585

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

17. EFECTO CAMBIO POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN

Corresponde principalmente a:

- a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US\$653.659, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.
- b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo con la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US\$232.083 y con efecto a resultados acumulados.

Cabe mencionar, que los estados financieros al 1 enero del 2017 presentados a los organismos de control no deben ser sustituidos.

	<u>Estado Financiero 31 de diciembre 2017</u>	<u>Ajustes y/o reclasificaciones</u>	<u>Estado financiero 31 de diciembre 2017 reestructurado</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	393.976	-	393.976
Cuentas por cobrar	391.039	-	391.039
Impuestos por cobrar	78	-	78
Total activos corrientes	785.093	-	785.093
Activos no corrientes			
Inventarios en construcción	21.446.642	1.124.239	22.570.881
Activo por impuesto diferido	176.104	-	176.104
Total activos no corrientes	21.622.746	1.124.239	22.746.985
Total activos	22.407.839	1.124.239	23.532.078
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	127.810	-	127.810
Obligaciones financieras	5.000.000	-	5.000.000
Impuestos por pagar	13.312	-	13.312
Total pasivos corrientes	5.141.122	-	5.141.122
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar	14.127.659	923.937	15.051.596
Total pasivo no corriente	14.127.659	923.937	15.051.596
Total pasivos	19.268.781	923.937	20.192.718
Patrimonio	3.139.058	200.303	3.339.360
Total pasivos y patrimonio	22.407.839	1.124.240	23.532.078

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA
NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

17. EFECTO CAMBIO POLITICA CONTABLE DE NIC 39 A NIIF 9 Y DE NIC 18 A NIIF 15, CONTINUACIÓN

Corresponde principalmente a:

- a) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a los costos financieros de promitentes compradores, afectando al inventario en construcción por US\$923.937, y con efecto a cuentas por pagar promitentes compradores.
- b) Dado el cambio de política contable, de acuerdo a la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, cuyo ajuste corresponde a comisiones en venta, afectando al inventario en construcción por US\$200.303, y con efecto a resultados acumulados.

Cabe mencionar, que los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 presentados a los organismos de control no deben ser sustituidos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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