

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras
Torre A, piso 4
T +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Guayaquil, 29 de junio del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Administración del Fideicomiso, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) 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 acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 29 de junio del 2020

Párrafos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- Informamos que los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza al 31 de diciembre del 2018, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 24 de abril del 2019, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.
- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2019. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto realizar la actividad inmobiliaria integral, para la ejecución de un proyecto constructivo, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conforman el patrimonio del Fideicomiso, y atienda única y exclusivamente las instrucciones de los Beneficiarios que conlleven a la ejecución del proyecto, al mantenimiento, tenencia, cuidado, administración y venta de los bienes que conforman el patrimonio autónomo.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none">• Revisamos los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.



Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 29 de junio del 2020

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las



Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 29 de junio del 2020

circunstancias y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Administración del Fideicomiso.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.



Al Representante Legal de
Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Guayaquil, 29 de junio del 2020

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Castellanos R.', written over a horizontal line.

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

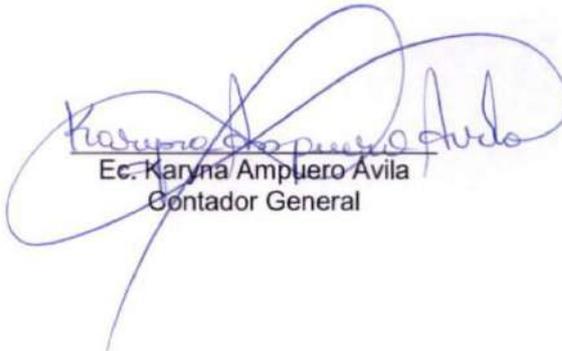
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	216.050	1.467.275
Activos mantenidos hasta su vencimiento	7	301.000	-
Cuentas por cobrar		7.590	382
Anticipos de dividendos	8	2.075.000	1.937.398
Otras cuentas por cobrar		8.569	27.345
Impuestos por recuperar	13	<u>519.392</u>	<u>484.427</u>
Total activos corrientes		<u>3.127.601</u>	<u>3.916.827</u>
Activos no corrientes			
Inventario disponible para la venta	9	3.189.565	10.767.124
Otros activos	10	<u>645.810</u>	<u>1.598.031</u>
Total activos no corrientes		<u>3.835.375</u>	<u>12.365.155</u>
Total de activos		<u><u>6.962.976</u></u>	<u><u>16.281.982</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		13.514	40.829
Impuestos por pagar	13	<u>654.075</u>	<u>1.448.854</u>
Total pasivos corrientes		<u>667.589</u>	<u>1.489.683</u>
Pasivos no corrientes			
Pasivo del contrato	11	4.317.653	11.062.517
Otras cuentas por pagar	12	<u>137.444</u>	<u>829.221</u>
Total pasivo no corriente		<u>4.455.097</u>	<u>11.891.738</u>
Total del pasivo		5.122.686	13.381.421
Patrimonio (Ver estado adjunto)	14	1.840.290	2.900.561
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>6.962.976</u></u>	<u><u>16.281.982</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


 Ab. Rafael Sandoval Vela
 Representante Legal


 Ec. Karina Ampuero Avila
 Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Ventas	15	11.881.320	18.622.053
Costo de Ventas		<u>(8.916.196)</u>	<u>(14.192.904)</u>
Utilidad bruta		2.965.124	4.429.149
Gastos administrativos y de ventas	16	(493.052)	(602.756)
Otros ingresos, netos	17	<u>127.482</u>	<u>325.429</u>
Utilidad operacional		2.599.554	4.151.822
Gastos financieros		<u>(86)</u>	<u>(5.355)</u>
Utilidad antes de impuestos		2.599.468	4.146.467
Impuesto a la renta corriente y diferido	13	<u>(653.205)</u>	<u>(1.139.933)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>1.946.263</u>	<u>3.006.534</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

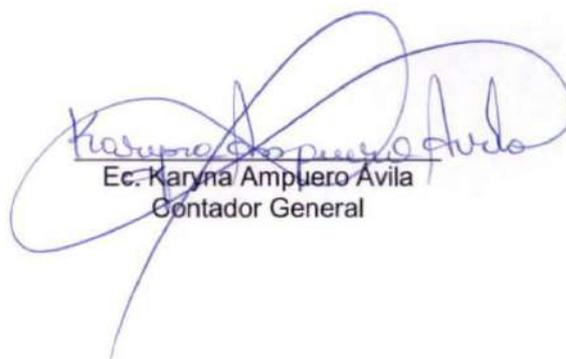
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	3.645.634	(538.357)	3.107.277
Restitución a Constituyentes	(3.645.634)		(3.645.634)
Ajustes por comisiones en venta		432.384	432.384
Resultado integral del año		3.006.534	3.006.534
Saldos al 31 de diciembre del 2018		2.900.561	2.900.561
Según Junta de Acta de Fideicomiso del 21 de diciembre del 2018:			
Distribución de dividendos		(3.006.534)	(3.006.534)
Utilidad neta y resultado integral del año		1.946.263	1.946.263
Saldos al 31 de diciembre del 2019	-	1.840.290	1.840.290

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal



Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

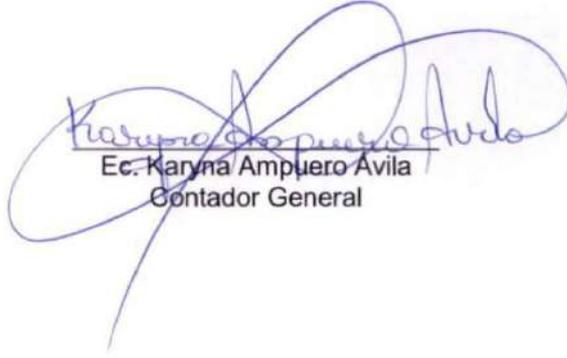
FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes		6.686.893	14.722.052
Pagado a proveedores y otros		(2.991.940)	(6.056.119)
Pagos efectuados de impuestos		(1.501.042)	(115.802)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>2.193.911</u>	<u>8.550.131</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversiones			
Activos mantenidos hasta su vencimiento	7	<u>(301.000)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(301.000)</u>	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de dividendos		(3.144.136)	(1.937.398)
Pago de obligaciones financieras		-	(5.137.358)
Restituciones a Constituyentes		-	(401.676)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(3.144.136)</u>	<u>(7.476.432)</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1.251.225)	1.073.699
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>1.467.275</u>	<u>393.576</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>216.050</u></u>	<u><u>1.467.275</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ab. Rafael Sandoval Vela
Representante Legal


Ec. Karina Ampuero Avila
Contador General

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 N° SCVS-INMV-DNAR-15-0030725. Sus constituyentes y Beneficiarios son: Marriottcenter S.A (Constituyente uno), Emuhold S.A (Constituyente dos), Inversiones Corpthor S.A. (Constituyente tres), Fideicomiso Tower Trust como Constituyente tradente y su Administrador Fiduciario es Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

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 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 de 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 de Constituyente Tradente para que conforme a la liquidación, la Compañía Marriottcenter S.A., en calidad de Constituyentes 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 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: Marriottcenter S.A., se obliga a aportar la suma de US\$1.749.904, lo cual equivale al 48% de los derechos como Beneficiario Uno, Emuhold S.A., se obliga a aportar la suma de US\$1.458.254, lo cual equivale al 40% de los derechos como Beneficiario dos, Corpthor S.A., se obliga a aportar la suma de US\$437.476, lo cual equivale al 12% de los derechos como Beneficiario tres.

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.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

El Fideicomiso fue inscrito en el Registro de Mercado de Valores mediante la resolución 2015.G.13.001492 con fecha 25 de febrero de 2015.

1.3 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, la Administración del Fideicomiso decidió continuar con sus actividades implementando la modalidad de teletrabajo, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de junio del 2020 de la Administración de la Fiduciaria.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

La Fiduciaria, en su calidad de Representante Legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones con el fin de cumplir con el objeto del Fideicomiso:

- Actuar a nombre y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a lo previsto en el contrato constitutivo.
- Declarar finalizado y proceder con la liquidación del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza una vez cumplido sus fines y, por lo mismo actuar como liquidador, atendiendo a las reglas señaladas en la cláusula décima sexta del contrato constitutivo.
- Rendir cuentas semestrales de su gestión a los beneficiarios o sus cesionarios o sucesores en derecho; y entregar informes de gestión de 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 del Fideicomiso, previa instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso o conforme lo dispuesto en el contrato. En este contexto, corresponderá a la Fiduciaria ejercer la gestión de cobro extrajudicial de los valores que en función de los actos antes señalados, deba percibir el Fideicomiso. Si para el cobro la Fiduciaria debe recurrir a diligencias o acciones legales o notariales, ésta previamente convendrá con los Beneficiarios la forma y términos bajo las 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.

Funciones adicionales que debe realizar la Fiduciaria en el presente Fideicomiso:

- Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
- 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., 48%, a favor de Emuhold S.A. hasta el 40%, y a favor de Corpthor S.A., hasta el 12%.
- Los aportes deben realizarse acorde con el flujo de caja, que agrega el presente fideicomiso. Si tales beneficiarios incumplen en más de cinco días de realizar las aportaciones determinadas en el flujo de caja, deberán pagar un interés del 9% anual. Si el incumplimiento excede de 15 días, en este caso los otros dos Constituyentes-Beneficiarios podrán aportar proporcionalmente, sobre las aportaciones que estuvieren en mora, en cuyo caso estos acrecerán en su derecho porcentual de Beneficiarios. No obstante el Beneficiario tendrá e derecho a seguir aportando en el futuro, acorde con el flujo de caja establecido, respecto de las aportaciones remanentes, pero en este caso perderán la porcentualidad, que fue asumida por los otros aportantes. La Junta del Fideicomiso podrá variar las fechas y montos de las aportaciones contempladas en el flujo de caja que se anexa al Fideicomiso.
- El Fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones de pago con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente Dos no haya cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrá derechos fiduciarios de beneficiarios equivalente al cuarenta por ciento (40%), siempre y cuando haya cumplido con el pago acorde con el flujo de caja.
- Realizar la actualización contable del patrimonio del Fideicomiso conforme se vayan realizando aportes patrimoniales ya sea de recursos, bienes, obras constructivas, diseños arquitectónicos o estudios técnicos, etc.
- Otorgar poder especial a quien instruya la Junta del Fideicomiso, para realizar trámites municipales requeridos para la construcción del proyecto, y otros actos y contratos que sean instruidos por la Junta del Fideicomiso.
- De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al servicio de rentas internas, mensualmente las declaraciones de IVA, y Retenciones en la fuente y anualmente declaraciones del Impuesto a la Renta, y en general cumplir con todas las declaraciones y pagos tributarios que sean necesarios conforme a la Ley.
- Coordinar con la Gerencia del Proyecto asuntos inherentes a contratación de bienes y servicios, recepción de recursos y proporcionarle información contable para iguales fines, cuando aquel lo solicitare.
- Rendir informes detallados de sus gestiones, directamente mediante informes escritos a través de la Junta del Fideicomiso;
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinan en este contrato, dando inicio al proceso constructivo según resolución de la Junta del Fideicomiso;
- Realizar transferencias 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. De resolverlo así la Junta del Fideicomiso, exigir garantías para el fiel cumplimiento de los contratos, al Constructor y demás contratistas que intervengan, de conformidad con los lineamientos que imparta la referida Junta del Fideicomiso. La redacción de las garantías bancarias, deben ser aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
- En base a la metodología y procedimiento de valoración que se establezca mediante Junta de Fideicomiso con sustento a la normativa tributaria contable aplicable, registrar contablemente las facturas emitidas por el constructor, las liquidaciones periódicas sobre los gastos efectuados por el constructor de tal forma que el patrimonio del Fideicomiso refleje en todo momento el costo real de la obra.
- Cruzar las facturas entregadas por la Gerencia del proyecto y el constructor, con los anticipos entregados.
- Concluidas 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.
- Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.
- Procedimiento 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, este 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 Arco Iris, por comparecer al presente contrato únicamente para transferir el inmueble en beneficio de Marriottcenter S.A. como paso previo para la liquidación del Primero, sin registrar por ello derecho ni obligación alguna, deja constancia que renuncia al derecho a participar en cualquier clase de modificaciones al presente contrato.
- Registrar contablemente los bienes aportados 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 presente escritura.
- El Fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones con el banco, ni con terceros, mientras el Constituyente dos y el Constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrán derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente. El fiduciario en representación del Fideicomiso, no podrá contraer obligaciones con el banco, ni con terceros, mientras el constituyente dos y el constituyente tres, no hayan cumplido con el desembolso de la totalidad de sus aportes, con los cuales tendrán derechos fiduciarios de beneficios equivalente al cuarenta y cinco por ciento (45%) y diez por ciento (10%) en su orden respectivamente.

Durante los años 2019 y 2018, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en las actividades del Fideicomiso.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS 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 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

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. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros del Fideicomiso a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los Índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

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

2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 16 Arrendamiento

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de “activo por derecho de uso” y los “pasivos por arrendamiento”, desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2019, el Fideicomiso no tuvo un impacto como resultado de la aplicación de esta norma debido a que por el giro del negocio del Fideicomiso no mantiene contratos por arrendamiento.

2.4 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales, de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso mantiene activos financieros en las categorías de “activos financieros a costo amortizado” y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “pasivos financieros a costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o que se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o un pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, 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 registra los instrumentos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activo financiero a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Activos mantenidos hasta su vencimiento: Estas cuentas corresponden a inversiones, equivalente al costo amortizado. Si dichas operaciones no son superiores a 12 meses, los intereses generados se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su cobro.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso tiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro “(Gastos)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ingresos financieros, netos”, los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro “Obligaciones bancarias”.

2.6.3 Deterioro de los activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2019, la Administración ha determinado que no existen pérdidas por deterioro de los activos financieros del Fideicomiso que deban ser reconocidas por cuanto no considera necesario efectuar dicho registro.

2.6.4 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.

2.7 Inventario disponible para la venta

Corresponde a las unidades habitacionales disponibles para la venta, cuando se factura o transfiere el dominio se reconoce el ingreso y el costo en resultados. Las unidades habitacionales se miden al costo de adquisición o transformación y su valor neto de realización, el menor, según la NIC 2.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de 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.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) 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 mostrados 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 A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) Las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) La compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas, y sea probables a la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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 temporales.

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 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, por concepto de pérdidas tributarias.

2.9 Pasivos de contratos

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir las unidades habitacionales a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipo de clientes).

- (i) Anticipo de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los promitentes compradores, en los valores y condiciones establecidas en las promesas de compraventa, los cuales serán liquidados cuando se efectúen las ventas de los inmuebles.

2.10 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes realizados en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para la venta de las unidades inmobiliarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimaciones en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Ventas de unidades inmobiliarias

La venta de las unidades inmobiliarias se reconoce cuando el Fideicomiso transfiere a los compradores los riesgos, beneficios y propiedad de dichos inmuebles y se hayan suscrito las escrituras de compra-venta correspondientes.

(ii) Ingresos por desistimiento

Corresponde a valores recibidos de clientes en especie de penalidad por desistir de la venta de unidades inmobiliarias.

2.11 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 realiza 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 riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), 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 y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

(a) **Riesgos de mercado**

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento a corto plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de corto plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

(ii) Riesgo de precio y de concentración

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de 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.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

(b) **Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Efectivo en bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquido y solo con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AA+. El efectivo en bancos a valor razonable se mantiene en la institución financiera descritas a continuación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019 (1)</u>	<u>2018 (2)</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco del Pacífico S.A.	AAA	AAA-

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Dato disponible al 30 de septiembre del 2019. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(2) Dato disponible al 30 de septiembre del 2018. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los flujos aportados por el Constituyente. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes al efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

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 el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2014 al 2017 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros medidos al costo:		
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	216.050	1.467.275
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar	7.590	382
Otras cuentas por cobrar	8.569	27.345
Total activos financieros	<u>232.209</u>	<u>1.495.002</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar proveedores	13.514	40.829
Total pasivos financieros	<u>13.514</u>	<u>40.829</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 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	<u>216.050</u>	<u>1.467.275</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco Bolivariano C.A., Banco Pichincha C.A, y Banco del Pacífico S.A.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

7 ACTIVOS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO

Composición al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>
Inversiones mayores a 3 meses	<u>301.000</u>

Corresponde a certificado de depósito a plazo en el Banco Internacional S.A., con un plazo de vencimiento el 13 de abril del 2020, a una tasa de interés anual del 6,50%, a 123 días plazo.

8 ANTICIPOS DE DIVIDENDOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Marriottcenter S.A.	925.304	466.908
Emuhold S.A.	921.058	1.326.490
Inversiones Corpthor S.A.	228.638	144.000
	<u>2.075.000</u>	<u>1.937.398</u>

Con fecha 14 de marzo y 15 de abril del 2019 según Acta de Junta de Fideicomiso, se procedió a realizar el pago de anticipos de dividendos correspondientes al ejercicio fiscal 2018 a los Constituyentes. (2018: Acta de Junta de Fideicomiso del 21 de diciembre del 2018).

9 INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Suites	1.670.126	5.021.949
Oficinas	1.013.754	3.927.183
Parqueos	430.202	1.490.345
Bodegas	75.483	118.444
Local comercial	-	209.203
	<u>3.189.565</u>	<u>10.767.124</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

10 OTROS ACTIVOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo Financiero Promitentes (1)	348.274	1.177.365
Comisiones en venta (2)	293.152	416.049
Encargo Fiduciario (3)	4.384	4.617
	<u>645.810</u>	<u>1.598.031</u>

- (1) Corresponde al costo financiero implícito del efecto del costo del dinero en el tiempo, de acuerdo con la NIIF 9, el cual es registrado contra cuentas por pagar promitentes compradores.
- (2) Corresponde al 5% sobre el valor de las ventas entregadas a la Gerencia del Proyecto (Ver Nota 17)
- (3) 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 proyecto inmobiliario.

11 PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de promitentes compradores	<u>4.317.653</u>	<u>11.062.517</u>

Corresponde a los valores recibidos por las reservas de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

12 OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resciliaciones (1)	132.841	26.819
Fondos de garantía (2)	4.603	802.402
	<u>137.444</u>	<u>829.221</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a Resciliaciones de contratos de los clientes Brargemun S.A. y Jalil Salmon Eduardo Rafael
- (2) Corresponde al 5% de fondo garantía por los trabajos realizados en el proyecto inmobiliario de acuerdo a contrato con las Compañías: Industrial Temitra S.A. por US\$4.603 (2018: US\$4.603), Métrica del Pacífico S.A. (2018: US\$95.066), Inmomariuxi C.A. (2018: US\$496.402), Ing. Rafael Quintero Rodrigo S.A. por (2018: US\$132.524), Estructuras de Aluminio S.A. (2018: por US\$ 36.676) y otros menores (2018: US\$ 37.132).

13 IMPUESTO A LA RENTA

(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 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Impuesto a la renta

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta	653.205	963.828
Impuesto diferido:		
Generación de impuestos por diferencias temporarias (1)	-	176.105
	<u>653.205</u>	<u>1.139.933</u>

- (1) Originado por diferencias entre las bases contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las bases tributarias. Véase sección (d) de esta nota.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	2.599.468	4.146.463
Más: Gastos no deducibles	13.352	413.267
Menos: Amortización pérdidas tributarias	-	(704.417)
Base imponible de impuesto a la renta	<u>2.612.820</u>	<u>3.855.313</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>653.205</u>	<u>963.828</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	653.205	963.828
Menos:		
Retenciones por dividendos anticipados	(518.750)	-
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(494)	(484.348)
Crédito tributario años anteriores	-	(78)
Saldo por pagar del Fideicomiso	<u>133.961</u>	<u>479.402</u>

(d) Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Activo</u> <u>Pérdida</u> <u>Tributaria</u>
Al 1 enero del 2018	176.105
Débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(176.105)</u>
Al 31 de diciembre del 2018	<u>-</u>

(e) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones	519.392	484.349
Crédito tributario	-	78
	<u>519.392</u>	<u>484.427</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar	653.205	963.829
Impuesto al valor agregado	740	-
Retenciones	130	676
Anticipo de dividendos	-	484.349
	<u>654.075</u>	<u>1.448.854</u>

(f) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración informativa de impuesto a la renta, en la que deberá constar el estado de situación del Fideicomiso mercantil.

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(g) Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
 - Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
 - También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
 6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”: El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos en sus operaciones.

14 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$1.840.290 (2018: US\$2.900.561) correspondiente a aportes de los Constituyentes, neto de restituciones y resultados acumulados.

15 INGRESOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Oficinas	4.498.001	8.809.446
Local comercial	238.151	3.803.360
Suites	4.657.248	2.008.588
Parqueos	1.104.000	2.000.000
Costos financieros indirectos (1)	1.338.637	1.977.393
Bodegas	45.283	23.266
	<u>11.881.320</u>	<u>18.622.053</u>

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde al registro por adopción de la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, en el cual el Fideicomiso ha reconocido un interés implícito por el dinero recibido de los promitentes compradores.

16 GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios de comercialización	330.321	364.184
Honorarios a terceros	72.923	89.805
Impuestos, tasas y permisos	78.334	70.932
Otros menores	11.474	77.835
	<u>493.052</u>	<u>602.756</u>

17 CONTRATOS SIGNIFICATIVOS

(a) Contrato de Construcción

Con fecha 5 de octubre del 2015, se suscribió un contrato con la Compañía Inmomariuxi C.A. correspondiente a los servicios de construcción, estructuras, albañilerías, impermeabilizaciones, pavimentos, ingenierías y acabados por US\$12.966.332., adicional la obra gris y rubros adicionales ascienden a US\$6.990.286.

(b) Contrato de Gerencia Administrativa y Ventas del Proyecto

Con fecha 16 de enero del 2015, se suscribió el contrato correspondiente a servicios de gerencia administrativa de proyecto con la compañía Métrica del Pacífico S.A. Metripacif, el cual percibirá honorarios correspondientes al tres punto cinco por ciento (3.5%), de los costos directos de construcción, excluyendo los gastos indirectos y el valor de los terrenos aportados.

Por la Gerencia de Ventas del Proyecto, se le reconocerá un honorario, del cinco por ciento (5%) sobre el valor de las ventas, en el cual se encuentra incluido, las comisiones que dicha compañía pague a su equipo de vendedores y todos los costos correspondientes a sus gastos administrativos. Tal honorario y/o comisión serán pagadas por el Fideicomiso conforme al pago de los clientes, y/o conforme a los pagos que los clientes vayan realizando, según los desembolsos que efectivamente hayan sido pagados, por el cliente en forma directa y/o por intermedio de instituciones financieras. Las comisiones de ventas se empezarán a pagar cuando se firma el contrato de promesa de compra venta. Se excluye la mera reserva.

FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Contrato de Instalación

Con fecha 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.

18 RECLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS RESPECTO A LOS REGISTROS CONTABLES

Con finalidades de presentación en los estados financieros por el año 2018, dan efecto a la siguiente reclasificación no efectuada en libros del Fideicomiso a esa fecha:

<u>Activo</u>	Saldos según registros <u>contables</u>	<u>Diferencias</u>	Saldos según estados <u>financieros</u>
<u>2018:</u>			
Activos no corrientes			
Inventario disponible para la venta (1)	1.593.414	(1.593.414)	-
Otros activos	-	1.593.414	1.593.414
	<u>1.593.414</u>	<u>-</u>	<u>1.593.414</u>

(1) Corresponde a reclasificación de cuentas por ajuste de adopción NIIF 15.

19 EVENTOS SUBSECUENTES

Adicional a lo mencionado en la Nota 1.3, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.