

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2020**

**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 Cía. 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](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de

**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**

Guayaquil, 25 de mayo del 2021

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (en liquidación) que comprenden el estado de situación financiera al 29 de diciembre del 2020 y los correspondientes estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período comprendido entre el 1 de enero y el 29 de diciembre del 2020, 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 (en liquidación) al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período comprendido entre el 1 de enero y el 29 de diciembre del 2020, 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.

### **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

Al Representante Legal de  
**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
 Guayaquil, 25 de mayo del 2021

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.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<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"> <li>• 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.</li> </ul>

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (en liquidación) 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

Al Representante Legal de  
**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Guayaquil, 25 de mayo del 2021

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 (en liquidación) 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 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

Al Representante Legal de  
**Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Guayaquil, 25 de mayo del 2021

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.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 29 de diciembre del 2020, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza (en liquidación), se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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



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

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2020</u>
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	234.561
Anticipos de dividendos		195.665
Impuestos por recuperar	7	<u>83.574</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<u>513.800</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>513.800</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Impuestos por pagar	7	<u>171.961</u>
<b>Total pasivos corrientes</b>		171.961
<b>Total del pasivo</b>		171.961
Patrimonio (Ver estado adjunto)	8	341.839
<b>Total del pasivo y patrimonio</b>		<u><u>513.800</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

	Referencia a Notas	2020
Ventas	9	4.581.148
Costo de Ventas		<u>(3.535.647)</u>
Utilidad bruta		1.045.501
Gastos administrativos y de ventas	10	(437.105)
Otros ingresos, netos		<u>19.115</u>
Utilidad operacional		627.511
Gastos financieros		<u>(8.182)</u>
Utilidad antes de impuestos		619.329
Impuesto a la renta corriente y diferido	7	<u>(171.518)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>447.811</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 29 DE DICIEMBRE DEL 2020  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2020	1.840.290	1.840.290
Pago de dividendos	(1.946.262)	(1.946.262)
Utilidad neta y resultado integral del año	447.811	447.811
Saldos al 29 de diciembre del 2020	<u>341.839</u>	<u>341.839</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal



Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO Y EL 29 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

	Referencia a Notas	2020
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>		
Recibido de clientes		271.085
Pagado a proveedores y otros		(268.833)
Pagos efectuados de impuestos		<u>(217.814)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(215.562)
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversiones</b>		
Activos mantenidos hasta su vencimiento	7	<u>301.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		301.000
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Pago de dividendos		<u>(66.927)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(66.927)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		18.511
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>216.050</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>234.561</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Ab. Rafael Sandoval Vela  
Representante Legal

  
Ec. Karyna Ampuero Avila  
Contador General

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(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 (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(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 Proceso de Liquidación**

Mediante escritura pública de fecha 30 de diciembre del 2020, se procede a realizar la declaración de liquidación del Fideicomiso Mercantil Tower Plaza, de conformidad con la cláusula de Terminación de la escritura de constitución del Fideicomiso, y en la misma fecha el Servicio de Rentas Internas (SRI), ha cancelado el RUC N° 0992881283001, esto como parte de proceso de liquidación llevado a cabo por la Administración.

#### **1.3 Cancelación Inscripción en el mercado de valores**

El Fideicomiso realizó la cancelación de Inscripción en el Registro de Mercado de Valores con fecha 6 de abril del 2021 según Resolución N° SCVS.INMV.DNNF.2021.306.

#### **1.4 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

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

aque 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.

#### **1.5 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 29 de diciembre del 2020, han sido emitidos con la autorización de fecha 25 de mayo del 2021 de la Administración de la Fiduciaria.

#### **1.6 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.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

- Implementar la estructura legal, financiera, contable y tributaria del Fideicomiso, acorde con las necesidades de los Beneficiarios y en sujeción de la normativa legal aplicable; para cumplir con el objeto de Fideicomiso Inmobiliario.
- Abrir a nombre del fideicomiso las cuentas bancarias que fueren necesarias y/o determinadas por la Junta del Fideicomiso, para administrar los dineros que sean entregados por los promitentes compradores en la fase inicial del proyecto; cuidando para este efecto las normas determinadas por la Superintendencia de Compañías, en especial de no utilizar el dinero del público, hasta no alcanzar el punto de equilibrio y la obtención de los permisos competentes.
- 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.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- De ser necesario suscribir las solicitudes de permisos, autorizaciones, planos, etc.
- Entregar a los Beneficiarios la utilidad del proyecto registrada en el Fideicomiso, en función al procedimiento que se determine en el contrato.
- Actuar de secretario de la Junta de Fideicomiso.
- Administrar el negocio fiduciario en los términos que se determinen contractualmente dando inicio a la administración de los recursos en la forma programada.
- Presentar al servicio de rentas internas, 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.

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Suscribir el Acta de entrega provisional o definitiva de la obra, según el criterio técnico del Fiscalizador, previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- Cumplido el fin, dar por terminado el Fideicomiso y liquidarlo.
- 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 el año 2020, 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**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 17 de diciembre del 2020 han sido preparados sobre bases contables aplicadas a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor de realización.

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

Los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de los Constituyentes del Fideicomiso.

#### 2.2 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.

#### 2.3 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.

#### 2.4 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.

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

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2020, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos, por concepto de pérdidas tributarias.

#### **2.1 Patrimonio del Fideicomiso**

Está constituido por el aporte en efectivo y del terreno efectuado por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

#### **2.9 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 fluya hacia el Fideicomiso, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para la venta de las unidades inmobiliarias.

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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se 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 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA / AAA-

Dato disponible al 30 de septiembre del 2020. 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.

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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.

#### 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:

	<u>2020</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>	
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 6)	<u>234.561</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 29 de diciembre del 2020, 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.

**FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2020</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u><u>234.561</u></u>

**7 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 2016 al 2020 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades correspondientes.

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

El impuesto a la renta del año 2020 se determinó como sigue:

	<u>2020</u>
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	619.329
Más: Gastos no deducibles	66.741
Base imponible de impuesto a la renta	<u>686.070</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%
Impuesto a la renta causado	<u><u>171.518</u></u>

Al 29 de diciembre del 2020 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</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><u>133.961</u></u>	<u><u>479.402</u></u>

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (c) Impuestos por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2020</u>
<b>Impuestos por recuperar:</b>	
Retenciones	16.866
Anticipo Impuesto a la renta	<u>66.708</u>
	<u>83.574</u>
<b>Impuestos por pagar:</b>	
Impuesto a la renta por pagar	171.518
Impuesto al valor agregado	297
Retenciones	<u>146</u>
	<u>171.961</u>

#### (d) 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.

#### (e) Reformas Tributarias

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1,75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:
  - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
  - El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
  - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.
  - El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:
  - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
  - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
  - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
  - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
  - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se proroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.

- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

**“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:

- Están exentos para la determinación de 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.
- También están 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, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, 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 que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco

## **FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado 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;
- 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.
- 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 la 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. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- 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, 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.

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

## FIDEICOMISO MERCANTIL TOWER PLAZA (EN LIQUIDACIÓN)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 29 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 8 PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 29 de diciembre del 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$341.839 correspondiente a aportes de los Constituyentes, neto de restituciones y resultados acumulados.

#### 9 INGRESOS

Composición:

	<u>2020</u>
Oficinas	1.744.853
Suites	2.441.409
Parqueos	16.000
Costos financieros indirectos (1)	346.081
Bodegas	32.805
	<u>4.581.148</u>

(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.

#### 10 GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Composición:

	<u>2020</u>
Honorarios de comercialización	292.941
Honorarios a terceros	30.853
Impuestos, tasas y permisos	94.189
Otros menores	19.122
	<u>437.105</u>

#### 11 EVENTOS SUBSECUENTES

Adicional a lo mencionado en la Nota 1.2, entre el 29 de diciembre del 2020 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.