

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Torre Sol Guayaquil

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 19 de febrero del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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 del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, 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 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 19 de febrero del 2019

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.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución 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 administrar las suites que conforman el edificio Torre Sol I Apart Suite - Guayaquil, ubicado en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol del cantón y ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual ha contratado el 29 de abril del 2016 a la Compañía Guayhost SA., como operador, el mismo que facilitará el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo. • Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 19 de febrero del 2019

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen con fecha 15 de febrero del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida 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, según corresponda, los asuntos relacionadas con la 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 es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 19 de febrero del 2019

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 no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como 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 correspondiente 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 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 comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 19 de febrero del 2019

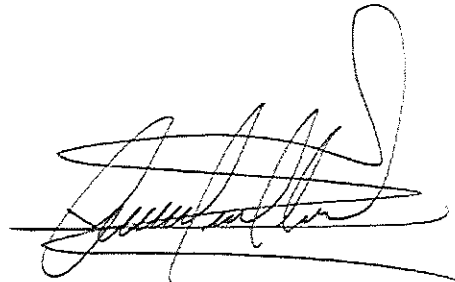
debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, se emiten por separado.

MOORE STEPHENS

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



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

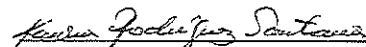
FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**


(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2018	2017
Activos corrientes			
Bancos	6	25.939	4.981
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	7	25.000	82.000
Intereses por cobrar		226	1.135
Cuentas por cobrar	8	37.852	52.183
Otras cuentas por cobrar		-	17
Impuestos por cobrar	10	10.618	5.170
Total activos corrientes		99.635	145.486
Total de activos		99.635	145.486
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	20.461	36.707
Otras cuentas por pagar		678	10
Impuestos por pagar	10	1.317	721
Total pasivos corriente		22.456	37.438
Patrimonio	11	77.179	108.048
Total de pasivo y patrimonio		99.635	145.486

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


CPA. Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018


(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2018	2017
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias		353.883	451.661
		<u>353.883</u>	<u>451.661</u>
Gastos:			
Comisiones pagadas		(188.093)	(49.832)
Servicios básicos		(24.265)	(88.055)
Alícuotas		(42.038)	(162.105)
Auditoría externa		(3.679)	(2.620)
Gastos no deducibles		(2.872)	(21.001)
Otros		(4.406)	(909)
		<u>(265.353)</u>	<u>(324.522)</u>
Utilidad antes de impuestos		88.530	127.139
Impuesto a la renta	10	(22.851)	(32.591)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>65.679</u>	<u>94.548</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


CPA. Karina Rodríguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysl Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL


**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	14.500	89.282	103.782
Distribución de dividendos	-	(89.282)	(89.282)
Restitución de aportes	(1.000)	-	(1.000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	94.548	94.548
Saldos al 31 de diciembre del 2017	13.500	94.548	108.048
Distribución de dividendos	-	(94.548)	(94.548)
Restitución de aportes	(2.000)	-	(2.000)
Utilidad neta y resultado integral del año		65.679	65.679
Saldos al 31 de diciembre del 2018	11.500	65.679	77.179

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero
Contadora

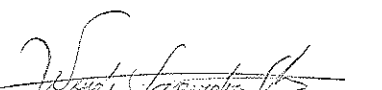
FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL


**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del año		65.679	94.548
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		14.331	26.564
Otras cuentas por cobrar		926	(1.153)
Impuestos por cobrar		(5.448)	(3.451)
Cuentas por pagar		(16.246)	(15.380)
Otras cuentas por pagar		668	(3)
Impuestos por pagar		596	(1.679)
Flujo de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>60.506</u>	<u>99.446</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		57.000	(82.000)
Dividendos pagados		(94.548)	(89.282)
Restitución de aporte		(2.000)	(1.000)
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento		<u>(39.548)</u>	<u>(172.282)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalente de efectivo		20.958	(72.836)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		4.981	77.817
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>25.939</u>	<u>4.981</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial


CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable


CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Torre Sol Guayaquil fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 2 de marzo 2007, y es administrado por Fiducia SA. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El Constituyente principal es la Compañía Falot SA. y los respectivos Constituyentes Adherentes son los propietarios de las suites.

El Fideicomiso tiene por objeto administrar las suites que conforman el edificio Torre Sol I Apart Suite -Guayaquil, ubicado en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol del cantón y ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual ha contratado el 29 de abril del 2016 a la Compañía Guayhost SA., como operador, el mismo que facilitará el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.

1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos

Los constituyentes transfieren a la suscripción del contrato de constitución al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable: la suma de quinientos dólares (USD\$500) y se compromete a aportar al fideicomiso, el monto de recursos que sean necesarios para conformar el fondo preoperativo para cubrir los gastos de la etapa preparativa previa a la certificación del punto de equilibrio. El constituyente se obliga al saneamiento de Ley de los bienes transferidos o por los que transfiera al fideicomiso, y responderá frente a la fiduciaria y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos, por lo cual, deberá indemnizar los perjuicios que se llegaren a causar a la fiduciaria, fideicomiso y/o a terceros.

1.3 Instrucciones Fiduciarias

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

- Registrar como de propiedad del fideicomiso, el dinero que transfiere el constituyente a la suscripción del presente instrumento o que llegare a transferir en el futuro para conformar el fondo pre operativo y todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa pre operativa del negocio. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del fideicomiso.
- Suscribir con Guayhost S.A., el contrato de administración y servicio complementario aprobado por el constituyente, pero sujeto a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa.

- Celebrar con los constituyentes adherentes designados por el constituyente o por quien ésta determine, contratos de convenios de adhesión y registrar el aporte en efectivo correspondiente, aporte que servirá para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, incluso en el caso de no alcanzarse el punto de equilibrio; así mismo suscribir con los constituyentes adherentes el contrato de comodato sobre las suites, dichos contratos deberán estar sujetos a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa; las suites serán entregadas a los correspondientes constituyentes adherentes en caso de que se dé por terminado el contrato de comodato por haberse cumplido el punto de equilibrio.
- Aperturar las cuentas corrientes o las de ahorro que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja el constituyente.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja el constituyente en la etapa pre operativa y la junta del fideicomiso en la etapa operativa, siempre y cuando las misma tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Realizar los gastos preliminares que apruebe el constituyente para la etapa pre operativo. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al fideicomiso por el constituyente, los mismos que conforman el fondo pre operativo, o por los constituyentes adherentes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del presente instrumento;
- En caso de que la Fiduciaria verifique y verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
 - Informar a Guayhost S.A. que el contrato de administración y servicio complementarios se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Informar a los constituyentes y adherentes que el convenio de adhesión y contrato de comodato se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismo, y devolver a los constituyentes adherentes las suites y cualquier remanente que existiere previo a las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente convenio de adhesión, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso.
- Iniciar y culminar los labores de liquidación del fideicomiso.
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio para dar inicio a la etapa operativa del negocio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
 - Declarar el inicio de la etapa operativa del negocio.
 - Convocar a los constituyentes adherentes que a la presente fecha existan a una asamblea en la que se designarán a dos adherentes existentes a la presente fecha y a los que se adhieran en el futuro en la junta del fideicomiso. La designación se hará por mayoría simple de votos de los constituyentes adherentes asistentes a la reunión. Esta asamblea también deberá ser convocada por la fiduciaria, cuando se debe reemplazar a cualquier miembro de la junta del fideicomiso por ausencia definitiva.
 - Entregar en administración las suites, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a favor del fideicomiso deberá estar estipulado en el contrato de administración y servicio complementario. Esta administración comprenderá entre otras actividades: (i) el mantenimiento y custodia de la suites; (ii) la promoción para el arrendamiento de las suites; (iii) la realización de todos los pasos operativos vinculados al arrendamiento de las suites y dar todos los servicios complementarios hoteleros a los arrendatarios de la suite. Guayhost S.A. deberá proveer de todo el personal y la infraestructura humana y de servicios para la administración de las suites, el que no tendrá ningún tipo de relación laboral ni de ningún otro tipo con el Fideicomiso.
 - Cobrar y recibir de Guayhost S.A. los valores correspondientes que se generan en cumplimiento del objeto del contrato de administración y servicios complementarios.
 - Pagar a Guayhost S.A. el honorario pactado en el contrato de administración y servicios complementarios por la administración de la Suite así como proceder al reembolso de todos los costos, gastos generados por dicha administración así como pagar los costos gastos y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia Howard Johnson y que conste en el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso.
 - En caso de incumplimiento de los Constituyentes Adherentes, de las obligaciones que asumieron en el convenio de adhesión y/o en el contrato de

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

comodato dar por terminados tales contratos, previa aprobación de la junta Fideicomiso y en la forma establecida en los mismos y cobrar las multas que hubiera al lugar.

- Registrar en la contabilidad del Fideicomiso todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa operativa del negocio y plenamente justificadas con las facturas recibos o comprobantes.
- Continuar celebrando con los constituyentes adherentes los convenios de adhesión y los contratos de comodato.
- Transferir a favor de cada Constituyente adherente a título de restitución fiduciaria las utilidades netas que genera el negocio, las mismas que se calculará tomando como base el número de metros cuadrados de su correspondiente suite así como el tiempo de permanencia del Constituyente adherente en el fideicomiso, la fórmula de cálculo se encuentra detallada en el anexo 1 que formará parte integrante del presente instrumento, la entrega de las utilidades netas del primer año, se hará al finalizar el primer ejercicio económico completo y a partir del segundo año, con la periodicidad que establezca la junta del fideicomiso la que no podrá ser inferior a cuatro meses de las utilidades netas se segregará el valor correspondiente para la formación del fondo de reserva valor que será deducido previo al reparto de las utilidades netas a los Constituyentes adherentes, Asimismo una vez que se hayan cancelado todos los pasivos costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio. Por otra parte una vez realizado la repartición de las utilidades netas y cubierto todos los pasivos costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan generarse por el desarrollo del negocio, de existir un remanente podrán ser repartido De igual forma conforme se indica en el presente numeral, previa aprobación de la junta del Fideicomiso.
- Contratar una auditora externa previa aprobación de la junta de fideicomiso para que audite los resultados del negocio con la periodicidad determinada por la junta de fideicomiso. Si tocaría el pago a la auditora externa se hará con los recursos del fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberán proveerlo los constituyentes adherentes en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar se los recursos necesarios, la fiduciaria se haya exonerada de cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- Otorgar procuración judicial a favor de un abogado, con el fin de que éste, por su cuenta del fideicomiso, inicia en contra de cualquiera de los constituyentes adherentes o los arrendatarios de las suites o del Guayhost S.A., de los representantes de estos o de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antes mencionados en el presente contrato o en cualquier otro instrumento contractual o para que asuma la defensa del fideicomiso en caso de que existan conflictos o controversias la contratación se hará con los recursos con los que cuente el fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberá proveer de los Constituyentes adherentes, en

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar se los recursos necesarios la fiduciaria se haya exonerada el cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna de los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.

- Una vez que se haya terminado el plazo de vigencia del contrato de administración complementario restituir a los constituyentes adherentes la tendencia de las suites dotación y equipamiento, transferir a los fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos honorarios y tributo generados por la Constitución, administración, y liquidación del fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros a los que se refiere el numeral 7.8 y, liquidar el fideicomiso.
- Una vez que la fiduciaria verifique: a) qué el número de Suites disminuye de los 20 contratos, que como mínimo deberán existir durante la vigencia del fideicomiso; o, b) que el contrato de presentación del servicio complementario se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia o por petición expresa del Guayhost S.A. cuando el negocio al cierre de un ejercicio económico no generó los resultados esperados en el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso proceder a restituir los constituyentes adherentes la tendencia de las suites como su respectivo mobiliario, dotación, y equipamiento; transferir a los Constituyentes adherentes, los remanentes en dinero que existieron en el fideicomiso, una vez deducidos todos los costos, gastos, honorarios y tributo generados por la constitución, administración, y liquidación del fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros del contrato de constitución, liquidar el fideicomiso.
- Celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias, de tal manera que no sea una falta o insuficiencia de instrucción expresa la que de alguna manera impida o retar de su cumplimiento

1.4 Situación financiera del país

Durante el año 2018, la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación (1% de crecimiento del PIB) sin embargo los niveles bajos del precio del petróleo, el incremento de la deuda pública y el nivel de déficit fiscal continúa afectando a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Para tal efecto, el Gobierno nacional ha implementado ciertas medidas económicas entre las cuales tenemos la reducción del tamaño del Estado entre Ministerios, Secretarías, Institutos y Agencias dependientes del Estado, reducción de gastos excesivos, restricciones a las compras públicas, optimización de gastos en las empresas públicas, sostenimiento de la inversión en infraestructura y otros proyectos de desarrollo con recursos del estado, fortalecimiento de las reservas del Banco Central del Ecuador, acceso a financiamiento externo estable y en mejores condiciones en plazo y tasa de interés mediante la emisión de bonos del Estado y obtención de financiamiento a través

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

de organismos internacionales y gobierno extranjero, incrementos en el precio de combustibles y otros impuestos. Así también han implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, serán presentados a la Junta de Fideicomiso en sesión que se llevará a cabo el 20 de febrero del 2019 para su respectiva aprobación.

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 2018 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 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera 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 el Fideicomiso 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como	1 de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	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 e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones del Fideicomiso.

En relación a la NIIF 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se esperan impactos en la aplicación de la mencionada norma debido a que por el giro del negocio del Fideicomiso no mantiene contratos por arrendamiento.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa el Fideicomiso para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 2.6 a los estados financieros.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, el Fideicomiso no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de alquiler de suites, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, la entrega de los bienes en el punto acordado con su cliente.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Moneda funcional y moneda 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.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras 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". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y del 2017, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado". Así mismo el Fideicomiso 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 conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales 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.

(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 se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

El Fideicomiso reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y 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 transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones en títulos valores: Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento de menos de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Ingresos por certificados de depósitos" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.
- (ii) Cuenta por cobrar cliente: Esta cuenta corresponden a los montos adeudados por el cliente Guayhost S.A. por servicios prestados. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "(Gastos) ingresos financieros, netos".

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Pasivos financieros 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:

- (iii) 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.

2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

Para realizar esa evaluación, el Fideicomiso en cada fecha de presentación comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre un instrumento financiero en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Adicionalmente se evaluará los casos cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero

Se reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

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 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, 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 de 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los constituyentes finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, dado que el impuesto a la renta causado, correspondiente al impuesto a la renta calculado a la tasa del 25% sobre las utilidades gravables no reinvertidas fue mayor que el anticipo mínimo, de acuerdo

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

con la legislación vigente, el Fideicomiso constituyó al impuesto causado como impuesto a la renta corriente del año.

- (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 pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden 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 probable 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 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.9 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta del servicio de arrendamiento de suites para los clientes atendidos por el Operador. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de devoluciones, rebajas y descuentos.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por el tipo de ingreso como se describe más adelante. 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 estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Venta de servicios

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a servicios de arrendamiento de suites para los clientes atendidos por el Operador, se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al final del período sobre el cual se informa, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una proporción del total de los servicios a ser brindados (método del porcentaje de terminación).

Las estimaciones de los ingresos, los costos o el avance del progreso de los servicios brindados hasta su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costos estimados se reflejan en el resultado en el período en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por la Compañía.

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 RIESGO FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 Fideicomiso tiene un tipo de instrumento financiero que genera interés que corresponde a certificado de inversión en Banco Diners Club del Ecuador S.A.; clasificados como Activos financieros a costo amortizado respectivamente que devengan intereses a tasas fijas y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable.

El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría

La Fiduciaria coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Fiduciaria es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

(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 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</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018. Fuente: Superintendencia de Bancos.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de 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 el 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 de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTO FINANCIERO 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 TORRE SOL GUAYAQUIL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo financiero medido al costo		
Bancos	25.939	4.981
Activo financiero medido al costo amortizado		
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	25.000	82.000
Cuentas por cobrar	<u>37.852</u>	<u>52.183</u>
Total activos financieros	<u><u>88.791</u></u>	<u><u>139.164</u></u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por pagar	<u>21.139</u>	<u>36.717</u>
Total pasivos financieros	<u><u>21.139</u></u>	<u><u>36.717</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u><u>25.939</u></u>	<u><u>4.981</u></u>

7. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

Composición:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Certificado de Inversión</u>	Tasas efectiva de rendimiento %		Fecha de Inicio		Fecha de Vencimiento		Total	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Diners Club del Ecuador	4.40%	4,9%	19/10/2018	15/5/2017	6/2/2019	2/2/2018	25.000	12.000
Diners Club del Ecuador	-	4,25%	-	29/9/2017	-	3/2/2018	-	20.000
Diners Club del Ecuador	-	1,80%	-	21/11/2017	-	2/2/2018	-	20.000
Banco Pichincha C.A.	-	4,60%	-	25/8/2017	-	2/2/2018	-	30.000
							<u>25.000</u>	<u>82.000</u>

8. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Guayhost S.A.	<u>37.852</u>	<u>52.183</u>

Ver antigüedad de cuenta por cobrar con Guayhost S.A. al 31 de diciembre a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Vencidas</u>		
De 0 a 30 días	23.924	17.678
De 31 a 60 días	13.928	34.505
	<u>37.852</u>	<u>52.183</u>

De acuerdo al vencimiento de las facturas que conforman el saldo de las cuentas por cobrar con Guayhost S.A., no existe riesgo de crédito en la recuperabilidad de los saldos, por lo cual no se establecen ratios de pérdidas crediticias y no es necesario constituir una provisión para cuentas incobrables.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Guayhost S.A. (1)	14.305	34.354
Otros	6.156	2.353
	<u>20.461</u>	<u>36.707</u>

(1) Corresponden a valores por cancelar a Guayhost S.A. por concepto de Administración por el arrendamiento de las Suites.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) 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.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2018 y 2017 se determinó como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta	88.530	127.139
Más: Gastos no deducibles	2.872	21.001
Base imponible total	<u>91.402</u>	<u>148.140</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>22.851</u>	<u>32.591</u>
Anticipo determinado del impuesto a la renta	<u>3.191</u>	<u>3.948</u>
Impuesto a la renta determinado	<u><u>22.851</u></u>	<u><u>32.591</u></u>

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	22.851	32.591
Menos:		
Retenciones en la fuente efectuadas	(28.298)	(36.042)
Crédito tributario años anteriores	(5.170)	(1.719)
Saldo a favor	<u>(10.617)</u>	<u>(5.170)</u>

(d) Impuestos por cobrar

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta	<u>10.618</u>	<u>5.170</u>

(e) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al Valor Agregado por pagar	1.005	457
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	299	264
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	13	-
	<u>1.317</u>	<u>721</u>

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

reinvertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

“Reglamento para la aplicación a la 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 el referido documento en el Registro Oficial No. 309, donde entre otros aspectos, se dispone lo siguiente:

- Remisión de interés, multas y recargos del 100% del saldos de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya recaudación y/o administración corresponda

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

únicamente al Servicio de Rentas Internas, con sus respectivos términos y condiciones.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las que se encuentre en firme hasta el 2 de abril del 2018, con sus condiciones y requisitos establecidos.
- Las ausencias del país serán consideradas esporádicas en la medida en que no excedan los ocho (8) días corridos.
- Se elimina el pago de la tercera cuota del Anticipo Impuesto a la Renta pagado para el año 2019. Por lo cual, en los casos en que el Anticipo Impuesto a la Renta pagado sea mayor al Impuesto a la renta causado se tomará como crédito tributario su diferencia para el año 2019.
- No aplicará la exención de retenciones en la fuente conforme a lo indicado en la resolución 509 del año 2015, cuando la sociedad que distribuya el dividendo haya, previo a su distribución, incumplido con el deber de informar sobre la composición societaria correspondiente a dicho dividendo, conforme las disposiciones aplicables del presente Reglamento, dicha sociedad procederá con la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.
- Se aclara la forma de proceder a la retención en la fuente por dividendos, para la aplicación del porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado se deberán considerar las siguientes reglas:
 - a) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 28%, el porcentaje de retención será 7%.
 - b) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 25% o menor, el porcentaje de retención será 10%.
 - c) Para el caso de personas naturales receptoras del dividendo o utilidad, el Servicio de Rentas Internas establecerá los respectivos porcentajes de retención, a través de resolución de carácter general.
- Se deroga el ISD bajo compensación, cuando existan casos de compensación de créditos, y del neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, resultare un valor a favor de la sociedad extranjera, la base imponible estará constituida por el saldo neto transferido.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2018, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por el siguiente aporte en efectivo de US\$11.500.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión 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.