FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos mercantiles)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera.
Estado de Cambios en el Patrimonio.
Resumen de las Principales Políticas Contables
Notas a los Estados Financieros.
Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

Al Representante Legal y Titulares Fiduciarios del
Fideicomiso Torre Sol Guayaquil (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 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 las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otras cuestiones

Los estados financieros del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil (administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles), correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 19 de febrero de 2019.

BDO ECUADOR S.A., es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y cada una de las empresas asociadas de BDO.

Otra información

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información que comprende la información incluida en el informe de rendición de cuentas de la Fiduciaria, pero no incluye el juego completo de los estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar al Fideicomiso o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales

Nuestro informe adicional de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emite por separado.

BDO Ecuador.

Enero 30, 2020
RNAE No.193
Guayaquil, Ecuador

Guillermo Rodríguez- Socio

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en U.S. dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	8	12,308	25,939
Inversiones corrientes	9	60,000	25,000
Cuentas por cobrar	10	22,201	37,852
Activos por impuestos corrientes	12	13,360	10,618
Otras cuentas por cobrar		4,284	226
Total activos		112,153	99,635
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas pagar	11	11,727	20,461
Pasivos por impuestos corrientes	12	2,592	1,317
Otras cuentas por pagar		750	678
Total pasivos corrientes		15,069	22,456
Patrimonio neto:			
Aportes de constituyentes	13	8,500	11,500
Resultados acumulados	14	88,584	65,679
Total patrimonio neto		97,084	77,179
Total pasivos y patrimonio neto		112,153	99,635

CPA. Karina Rodríguez
Apodera Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisor Contable

CPA. Deysi Romero
Contadora

Ver principales políticas contables y notas a los estados financieros.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresado en U.S. dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias		305,055	353,375
Otros ingresos		1,594	508
Gastos:			
Generales	15	192,836	265,353
Utilidad antes de impuesto a la renta		113,813	88,530
Impuesto a la renta	12	(25,229)	(22,851)
Utilidad del ejercicio y resultado integral total del año		88,584	65,679

CPA. Karina Rodríguez
Apodera Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisor Contable

CPA. Deysi Romero
Contadora

Ver principales políticas contables

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en U.S. dólares)

Concepto	Aportes de constituyentes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017	13,500	94,548	108,048
Restitución de aportes	(2,000)	-	(2,000)
Distribución de dividendos	-	(94,548)	(94,548)
Resultado integral del año	-	65,679	65,679
Saldos al 31 de diciembre de 2018	11,500	65,679	77,179
Restitución de aportes	(3,000)	-	(3,000)
Distribución de dividendos	-	(65,679)	(65,679)
Resultado integral del año	-	88,584	88,584
Saldos al 31 de diciembre de 2019	**8,500**	**88,584**	**97,084**

CPA. Karina Rodríguez
Apodera Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisor Contable

CPA. Deysi Romero
Contadora

Ver principales políticas contables

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en U.S. dólares)

Por los años terminados en,	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	322,300	368,214
Efectivo pagado a proveedores, otros	(232,252)	(307,708)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	90,048	60,506
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Inversiones corrientes	(35,000)	57,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(35,000)	57,000
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Restitución de aportes	(3,000)	(2,000)
Distribución de dividendos	(65,679)	(94,548)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(68,679)	(96,548)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(13,631)	20,958
Efectivo al inicio del año	25,939	4,981
Efectivo al final del año	12,308	25,939

CPA. Karina Rodríguez
Apodera Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisor Contable

CPA. Deysi Romero
Contadora

Ver principales políticas contables

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles)
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresada en U.S. dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Resultado integral total	88,584	65,679
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas por cobrar	15,651	14,331
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar	(4,058)	926
Aumento en activos por impuesto corrientes	(2,742)	(5,448)
Disminución de cuentas por pagar	(8,734)	(16,246)
Aumento en pasivo por impuestos corrientes	1,275	596
Aumento otras cuentas por pagar	72	668
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	90,048	60,506

CPA. Karina Rodríguez
Apodera Especial

CPA. Wendy Saavedra
Supervisor Contable

CPA. Deysi Romero
Contadora

Ver principales políticas contables

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL
(administrado por Fiducia S.A. Administradora Fondos y Fideicomisos Mercantiles)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en US Dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad:
Fideicomiso Torre Sol Guayaquil

RUC de la entidad:
0992499435001

Domicilio de la entidad:
Av. Rodríguez Chávez Parque Empresarial Colon Edif. Corporativo 2 Piso 4

Forma legal de la entidad:
Fideicomiso de administración

País de incorporación:
Ecuador.

Descripción:

El Fideicomiso Torre Sol Guayaquil (en adelante "el Fideicomiso"), administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 2 de marzo de 2007. Los Constituyentes son las compañías Falot S.A., y los constituyentes adherentes son los propietarios de las suites.

Objeto del Fideicomiso:

El objeto del Fideicomiso es el desarrollo de la actividad y operatividad del negocio con las suites ubicadas en el edificio Torre Sol I Apart Suite – Guayaquil, ubicado en la Av. Juan Tanca Marengo, en la ciudad de Guayaquil, en beneficio de los constituyentes adherentes y de acuerdo al plan de negocios y estrategias aprobado por la Junta de Fideicomiso y con el dinero aportado por el constituyente y con el entregado por los constituyentes adherentes. Para el cumplimiento del objeto el Fideicomiso contrato a Guayhost S.A. como operador, el mismo que facilitará el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.

Reformas al Fideicomiso:

Mediante escritura pública del 19 de enero del 2010, se reformó parcialmente el Fideicomiso de la siguiente manera:

Cláusula segunda: se sustituye el numeral 2.13 Fondo de reserva.- será el fondo que se formará con un 5% calculado sobre el monto total de las utilidades netas, el mismo que servirá para cubrir cualquier desface del flujo de caja del negocio; se sustituye el numeral 7.8.9 transferir a favor de cada constituyente adherente, a título de restitución fiduciaria, las utilidades netas que genere 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 en el período en el cual se realizará la repartición. La entrega de las utilidades 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 de 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 utilidades netas a los constituyentes adherentes, así mismo una vez que se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio. Por otra parte una vez realizado la repartición de la utilidades netas y cubierto todos los pasivos, costos, gastos, honorarios, y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio, de existir un remanente podrá ser repartido de igual forma, previa aprobación de la Junta de Fideicomiso.

Mediante escritura pública del 19 de enero del 2010, se reformó parcialmente la escritura de constitución del Fideicomiso en el numeral 2.13 Fondo de reserva: será el fondo que se formará con un 5% calculado sobre el monto de las utilidades netas, misma que servirá para cubrir cualquier desfase del flujo de caja del negocio. Sustituir el numeral 7.8.9. Transferir a favor de cada constituyente adherente a título de restitución fiduciaria, las utilidades netas que genere el negocio, las mismas que se calcularan tomando como base el número de metro, así como el tiempo de permanencia del constituyente adherente en el Fideicomiso en el cual se realizará la repartición.

El 19 de diciembre del 2013, mediante escritura pública se realizaron las siguientes reformas parciales al contrato de constitución del Fideicomiso: suprimir el numeral 2.13 de la cláusula segunda; sustituir el numeral 7.8.9 transferir a favor de cada constituyente adherente a título de restitución fiduciaria las utilidades netas que genere el negocio.

Mediante escritura pública celebrada el 19 de julio del 2016, se reformó de forma parcial la escritura de constitución del Fideicomiso, reforma aclaratoria a partir del 1 de mayo del 2016, en todas las cláusulas que haga referencia al Fideicomiso Guayhost S.A. se entienda que se trata de la compañía Guayhost S.A.

Mediante escritura pública del 25 de abril del 2018, se reformó parcialmente el Fideicomiso de la siguiente manera: a partir de la presente reforma en todas las partes donde diga que durante la vigencia del Fideicomiso debe de existir mínimo veinte contratos de convenios de adhesión y contratos de comodato de suite, se entienda que dice que debe existir mínimo veinte suites durante la vigencia del Fideicomiso.

El 5 de julio del 2019, mediante escritura pública se reformó de manera parcial la escritura de constitución del Fideicomiso, al sustituir el numeral 7.8.3. de la cláusula séptima por lo siguiente: entregar en administración las suites con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a favor de la compañía Guayhost S.A. El honorario por la administración de las suites que está obligado a pagar al Fideicomiso deberá estar

estipulado en el contrato de Administración y Servicios Complementarios. Sustitúyase el numeral 20.2 de la cláusula 20 del contrato de constitución del Fideicomiso por lo siguiente: "Por la Administración del Fideicomiso un honorario mínimo mensual por la suma de US$394 en cuanto el número de suites sean hasta 20, de incrementarse se sumará al valor antes mencionado la suma de US$4 por cada suite adicional que exista al final de cada mes referido honorario deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco días hábiles. El honorario será reajustado a partir del siguiente año en función al salario básico unificado oficialmente publicado.

Sustitúyase el numeral 20.3 de la cláusula 20 por lo siguiente: Por reformas al contrato de constitución del Fideicomiso que no sean de naturaleza integral la suma de US$250 pagaderos previo la elaboración del documento, en caso de reformas de naturaleza integral, el honorario será determinado por la Fiduciaria y notificado a la unta del Fideicomiso.

Sustitúyase la cláusula tercera de la escritura pública de la reforma parcial al contrato de Fideicomiso celebrada el 25 de abril del 2018, por lo siguiente: En todas las partes del Fideicomiso se entienda que, el mínimo de suites para mantener la vigencia del Fideicomiso será definido por la Junta del Fideicomiso de común acuerdo con el Operador.

Instrucciones Fiduciarias

La fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:

a) Registrar contablemente como 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 preoperativo y todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa preoperativa del negocio. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que generen durante el desarrollo del objeto del Fideicomiso.

b) Suscribir con Guayhost S.A., el contrato de administración y servicios complementarios aprobados por el constituyente, pero sujeto a condición resolutoria, que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento que la Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa.

c) Celebrar con los constituyentes adherentes designados por el constituyente o por quien esta 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 Fiduciaria declare que no se ha cumplido con el Punto de Equilibrio para iniciar la etapa operativa; las suites serán entregadas al correspondiente constituyente adherente en caso de que se de por terminado el contrato de comodato por no haberse cumplido el punto de equilibrio.

d) Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja el constituyente en la etapa preoperativa y la Junta de Fideicomiso en la etapa operativa así como 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 preoperativa y la junta del Fideicomiso en la etapa operativa, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para cado de instituciones financieras en el exterior.

e) Realizar los gastos preliminares que apruebe el Constituyente para la etapa preoperativa. 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 preoperativo o por los constituyentes adherentes.

f) 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 de contrato de constitución del Fideicomiso.

g) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique 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.

- Informar a los constituyente adherente 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 estos las suites y cualquier remanente que existiere previo las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señalas en el correspondiente convenio de adhesión y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorario y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso.

- Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.

h) En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha culminado 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 vocales que representarán a los constituyentes adherentes existentes a la presente fecha y a los que se adhieren en el futuro en la junta de fideicomiso. La designación se hará por mayoría simple de los 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 de Fideicomiso por ausencia definitiva.

- Entregar en administración las suites, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a favor del operador. El honorario por la administración de las suites que estará obligado a pagar al Fideicomiso deberá estar estipulado en el contrato de administración y servicios complementarios.

- Cobrar y recibir de Guayhost S.A., los valores correspondientes que se generen en cumplimiento del objeto del contrato y servicios complementarios.

- Pagar a Guayhost S.A. el honorario pactado en el contrato de administración y servicios complementario por la administración de las suites así como proceder al reembolso de todos los costos y gastos generados por dicha administración así como pagar los costos, gastos y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia “Howard Johnson” y que consten 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 comodato, dar por terminados tales contratos, previa aprobación de la Junta de Fideicomiso y en la forma establecida en los mismos y cobrar las multas a que hubiere lugar.

- Registrar en la contabilidad del Fideicomiso todas las operaciones activas, pasivas y contingentes vinculadas a la etapa operativa del negocio y que han sido plenamente justificadas con las facturas, recibos o comprobantes originales.

- 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 genere el negocio, las mismas que se calcularán tomando como base el número de metros cuadrado de su correspondiente suite así como el tiempo de permanencia del constituyente adherente en el Fideicomiso.

- Contratar una auditoría externa previa aprobación de la Junta de Fideicomiso, para que audite los resultados del negocio con la periodicidad determinada por la Fiduciaria.

- Otorgar procuración judicial a favor de un abogado, con el fin de que éste, por cuenta del Fideicomiso, inicie en contra de cualquiera de los constituyentes adherentes o los subarrendatarios de las suites o Guayhost S.A., de los representantes de éstos, o de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas. La contratación se hará con los recursos con lo que cuente el Fideicomiso.

- Una vez que se haya terminado el plazo de vigencia del contrato de administración y servicios complementarios: i) restituir a los constituyentes adherentes las tenencias de las suites con su respectivo mobiliario dotación y equipamiento; ii) transferir a los constituyentes adherentes los remanentes en dinero que existiera en el Fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros establecidos en el numeral 7.8.9 de la escritura de constitución del Fideicomiso. iii) liquidar el Fideicomiso.

i) Una vez que la Fiduciaria verifique:

- Que el número de contratos de Convenio de Adhesión y Comodato de las suites disminuya de los 20 contratos que como mínimo deberán existir durante la vigencia del Fideicomiso; o,

- Que el contrato de prestación de servicio complementario se de por terminado por cualquier razón o circunstancia o por petición expresa de 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: i) restituir a los constituyentes adherentes la tenencia de las suites con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento; ii) transferir a los constituyentes adherentes los remanentes en dinero que existieren en el Fideicomiso una vez deducidos todos los costos, gastos, honorarios y tributos 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 7.8.9 de la escritura de constitución del Fideicomiso.

j) 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 retarde su cumplimiento.

Obligaciones de la Fiduciaria

a) Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones y productos financieros señalados por el constituyente en la etapa preoperativa y por la Junta de Fideicomiso en la etapa operativo.

b) Administrar los bienes de propiedad del Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso.

c) Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes de la Fiduciaria y de los de otros Fideicomisos que administre, llevando una contabilidad separada.

d) Rendir cuentas a los constituyentes y a los constituyentes adherentes, con periodicidad anual en los términos constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos más normas vigentes, así mismo entregar la constituyente y a la Junta de Fideicomiso mensualmente los estados financieros del Fideicomiso.

e) De ser legal o reglamentariamente exigido, inscribir el Fideicomiso en el Registro de mercado de Valores.

f) Las demás establecidas por la ley.

Durante lo año 2019, la Administración ha cumplido con las obligaciones fiduciarias aplicables definidas en el contrato de constitución.

Representante legal

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
(CPA. Karina Rodríguez, Apoderada especial)

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

El Fideicomiso ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación

Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera del Fideicomiso, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de preparación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración del Fideicomiso que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
Nuevas interpretaciones	**Fecha de aplicación obligatoria**
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019

Las modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros del Fideicomiso.

b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración del Fideicomiso estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del Fideicomiso.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que el Fideicomiso opera. La moneda funcional y de presentación de la Fiduciaria es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición a su valor razonable con cambios en i) resultados, ii) otros resultados integrales. En este grupo contable se registran los activos que son mantenidos para negociar, o que, desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo.

4.7. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- 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 dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial. Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el Fideicomiso reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor.

b. Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora.

c. El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias.

d. Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

e. La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Política de castigo.

El Fideicomiso castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas por cobrar al Constituyente, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Administración del Fideicomiso, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Fideicomiso en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original.
Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Clasificación como deuda o patrimonio.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por el Fideicomiso se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Fideicomiso se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

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.

4.7.1 Reconocimiento y medición posterior.

Reconocimiento.

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

Medición inicial.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es

reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial, el Fideicomiso valoriza las mismas como se describe a continuación:

Medición posterior.

(a) Cuentas por cobrar

Corresponden a montos adeudados por Guayhost S.A. por servicios prestados. Posterior a su reconocimiento inicial se miden a su valor nominal que no difiere al costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días

(b) Cuentas por pagar

Se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

Los documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen posteriormente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderos en plazos menores a 30 días.

4.8. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - corresponde principalmente a retenciones en la fuente que le han efectuado. Estos se encuentran registrados a su valor nominal no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de ser presentados por separado.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a la renta. - en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a la renta corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2019 y 2018 asciende a 22% y 25%, respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Debido a que este Fideicomiso desarrolla actividades empresariales, está sujeto a la obligación de declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades que obtuviere, producto de su operación.

4.9. Patrimonio.

Está constituido por los aportes en efectivo recibidos del constituyente para la construcción del proyecto inmobiliario, neto de restituciones.

4.10. Ingresos

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

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 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.

Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

4.11. 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

4.12. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.13. Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración del Fideicomiso es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por el Fideicomiso. El Fideicomiso revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Fideicomiso clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

a. Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

Efectivo en bancos

El Fideicomiso limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo solamente en instrumentos líquidos y con contrapartes que tengan una calificación de crédito de al menos AAA.

Cuentas por cobrar

Respecto de las cuentas por cobrar, el riesgo consiste en la probabilidad de que se produzcan alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos entregados como anticipo a los proveedores.

El establecimiento de un contrato debidamente legalizado con cada proveedor y el proceso de evaluación financiera efectuada a ellos mismo, son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Administración del Fideicomiso considera que este riesgo se encuentra controlado debido a las excelentes relaciones mantenidas entre los constituyentes y la operadora.

b. Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque del Fideicomiso para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación del Fideicomiso.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
Año terminado en diciembre 31, 2019:		
Cuentas por pagar	11,727	-
Año terminado en diciembre 31, 2018:		
Cuentas por pagar	20,461	

El índice deuda - patrimonio del Fideicomiso, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Total pasivos	11,727	20,461
Menos efectivo	12,308	25,939
Total deuda neta	581	5,478
Total patrimonio neto	97,084	77,179
Índice de deuda - patrimonio neto	0,01	0,07

c. Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El

Fideicomiso clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso no mantiene operaciones de crédito.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso no realiza transacciones en moneda extranjera.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Fideicomiso efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables.

7. CATEGORÍA DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Clasificación	Grupo	Tipo	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo	Bancos	12,308
	Inversiones corrientes	Institución financiera	60,000
	Cuentas por cobrar	Corrientes	22,201
Pasivos financieros	Cuentas por pagar	Corrientes	11,727
	Otras cuentas por pagar	Corrientes	750

8. EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representan saldos en una cuenta corriente, la cual no genera intereses y no tiene restricciones para su uso.

9. INVERSIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Diners Club Ecuador:		
Corresponden a dos certificados de inversión con tasa de interés anual del 5,60% y vencimiento en febrero de 2020.	60,000	-
Corresponden a certificado de inversión con tasa de interés anual del 4,40% y vencimiento en febrero de 2019.		25,000
	60,000	25,000

10. CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al saldo por cobrar a Guayhost S.A. Este saldo tiene fecha de vencimiento de 15 días y no genera intereses.

11. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Guayhost S.A.	(1)	8,212	14,305
Otros		3,515	6,156
		11,727	20,461

(1) Corresponden a valores por cancelar, por concepto de administración. Estos valores tienen vencimiento promedio de 60 días y no devengan intereses.

12. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente	13,360	10,618
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	1,619	1,005
Impuesto a la renta por pagar	816	-
Retenciones en la fuente	157	312
	2,592	1,317

Conciliación de impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	113,813	88,530
Más: Gastos no deducibles	864	2,872
Base imponible	114,677	91,402
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	25%
Impuesto a la renta causado	25,229	22,851
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	-	3,191
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros	25,229	22,851

Movimiento del impuesto a la renta por pagar

Los movimientos del impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	-	-
Provisión del período	(25,229)	22,851
Compensación con retenciones en la fuente	24,413	(22,851)
Saldo a favor	816	-

Impuesto a la renta por pagar

De acuerdo con el Art. 42.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y al Art. 68 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, 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 las sociedades.

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, 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.

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.

De acuerdo al Artículo 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades recién constituidas, reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, que iniciaren actividades, están sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva.

Tarifas del impuesto a la renta

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2019, ha sido calculada aplicando la tarifa del 22% y 25%.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso determinó el impuesto a la renta causado con tasa del 25%; sin embargo, se liquidó con tarifa del 22%, por lo que ajustó el impuesto causado en US$3,558, los cuales fueron compensados con el crédito tributario de impuesto a la renta.

El Artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2019 y 2018

El anticipo del impuesto a la renta para el año terminado el 31 de diciembre del 2018, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

A partir del año 2019 el anticipo de impuesto a la renta puede ser determinado y pagado de manera voluntaria. Quienes accedan a pagarlo, el cálculo será realizado considerando el 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones corrientes.

Reinversión de utilidades

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufactureras) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Exoneración de pago de anticipo de Impuesto a la Renta.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, COPCI, en el Art. 24 estableció incentivos generales de aplicación para las inversiones que se ejecuten en cualquier parte del territorio nacional, dentro de los cuales se incluye la exoneración del anticipo de impuesto a la renta por 5 años para toda inversión.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

Precios de transferencia

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera

que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a

la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US$15,000.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
- 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos

- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto

Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola
- Oleoquímica
- Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales
- Exportación de servicios
- Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea
- Eficiencia energética
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables
- Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo

c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%

d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas

e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad

f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo

g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo

h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad

i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta

j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE

k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
- Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
- Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.

l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.

m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.

n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.

o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.

p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.

q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador

a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.

b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:

- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
- Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
- Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.

c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

Disposiciones

a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años

b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas

c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia

d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

Impuesto a la renta

a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente 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.

Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

- Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador
- Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador
- Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios)

b) Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.

c) Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.

d) Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.

e) Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.

f) Para los por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.

g) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.

h) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales

i) Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación

j) Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados

k) Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados

l) Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos

Impuesto al valor agregado

a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.

b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.

c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.

d) Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales.

Impuesto a los consumos especiales

a) Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.

b) Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

Impuesto a la salida de divisas

a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo

b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales

c) Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US$1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.

c) Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

13. APORTES DE CONSTITUYENTES.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a los aportes en efectivos de los constituyentes adherentes, neto de restituciones.

Durante los años 2019 y 2018, se ha restituido a los constituyentes US$3,000 y US$2,000 respectivamente.

14. RESULTADOS ACUMULADOS.

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de esta cuenta está a disposición de los beneficiarios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

Durante los años 2019 y 2018, se distribuyeron a los beneficiarios del Fideicomiso US$65,679 y US$94,548, respectivamente.

15. GASTOS GENERALES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Servicios hoteleros	(1)	104,920	176,559
Mantenimiento y alícuotas		46,606	43,783
Servicios básicos		21,900	24,265
Comisiones pagadas	(1)	10,206	7,064
Honorarios profesionales		7,181	8,513
Otros		2,023	5,169
		192,836	265,353

(1) Al 31 diciembre del 2019 y 2018, corresponden a los valores pagados a Guayhost S.A. por la administración de las suites, de conformidad con el contrato suscrito (Nota 16).

16. CONTRATOS.

En abril del 2016, el Fideicomiso contrató los servicios de Guayhost S.A. para que ejerza la administración y prestación de servicios complementarios de las suites totalmente dotadas y equipadas, las mismas que componen el edificio denominado Torre Sol 1.

La administración de las suites comprenderá entre otras actividades:

- El mantenimiento y custodia
- La promoción para el arrendamiento, de forma directa por Guayhost.
- La realización de todos los pasos operativos vinculados al arrendamiento de las suites, de forma directa por parte de Guayhost.

El Fideicomiso pagará a Guayhost:

- La comisión por administración (2% de la ocupación de las suites)
- Reembolso de todos los costos y gastos generados por la administración
- Costos, gastos y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia del Operador

Guayhost se obliga a entregar al Fideicomiso, el canon de arrendamiento de cada suite que el operador arriende. De no existir arrendamiento de las suites, esta obligación no es exigible a Guayhost.

El 7 junio del 2019, mediante Acta de Junta Extraordinario de Fideicomiso se aprobó el replanteamiento de la comisión por la administración de las suites por el periodo de junio a diciembre del 2019, y se establece en el 4% sobre la utilidad bruta departamental (arrendamiento menos costos y gastos directos).

17. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, el Fideicomiso no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

18. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

19. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de enero del 2020), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Fiduciaria el 30 de enero de 2020, y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta Extraordinaria del Fideicomiso en febrero del 2020. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la vulneración del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre su presentación razonable, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos a los encargados de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas que superen los beneficios de interés público del mismo.