

**FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN
LIQUIDACIÓN)**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

CONTENIDO:

ESTADOS FINANCIEROS

- Opinión de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Fideicomiso	-	Fideicomiso Ocean Towers (En Liquidación)
Administradora	-	Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 21 de mayo del 2021

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso Ocean Towers (En Liquidación) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020, de conformidad con las bases contables descritas en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe en el párrafo 6 del Fideicomiso de conformidad con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de 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.

Cuestiones claves de auditoría

4. Las cuestiones claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre las mismas.

Cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y proceso de liquidación

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a

comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.

Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:

- 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.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

5. La administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las bases contables determinadas en la Nota 2 de los estados financieros adjuntos y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administradora es responsable de valorar la capacidad del Fideicomiso Ocean Towers (En Liquidación), de continuar como Fideicomiso en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el Fideicomiso en funcionamiento y utilizando el principio contable de Fideicomiso en funcionamiento, excepto si la Administradora tiene la intención de liquidar al Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Administradora son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso Ocean Towers (En Liquidación).

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

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 21 de mayo del 2021

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 la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Fideicomiso 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 Fideicomiso 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 un Fideicomiso en marcha.
- Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 pueden 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 debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 21 de mayo del 2021

esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. El Informe sobre el cumplimiento por parte del Fideicomiso Ocean Towers (En Liquidación) de ciertas obligaciones tributarias por el periodo comprendido al 31 de diciembre del 2020 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias, será emitido por separado.



José R. Cazar G.

Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A

Firma miembro de AG AdvantEdge

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772.

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Nota	<u>2020</u>
Activos corrientes		
Banco	3	5.240
Total de activos		<u>5.240</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
Patrimonio		5.240
Total de pasivo y patrimonio		<u>5.240</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.14 23:22:12 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.15 09:08:49 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.17 08:33:35 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2020
Ingresos:		
Ingresos de actividades ordinarias		6.011.817
Costo de venta		<u>(5.347.226)</u>
		664.591
Gastos:		
Gerencia de proyecto		(116.051)
Honorarios de fideicomiso		(2.240)
Gastos no deducibles		(15.860)
Otros		<u>(9.948)</u>
		(144.099)
Otros ingresos		<u>65.639</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		586.131
Impuesto a la renta		(703)
Impuesto a la renta diferido	4	(149.795)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>435.633</u></u>

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

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.14
23:22:12 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.15
09:08:49 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.05.17
08:33:35 -05'00'

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2020	538.824	(591.441)	(52.617)
Liquidación de Pasivos	246.936	-	246.936
Reestitucion de aportes	-	(624.712)	(624.712)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	435.633	435.633
Saldos al 31 de diciembre del 2020	<u>785.760</u>	<u>(780.520)</u>	<u>5.240</u>

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

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado
digitalmente por
MARIA EUGENIA
OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.14
23:22:12 -05'00'

Eco. María Eugenia
Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.05.15
09:08:49 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado
digitalmente por
MARIA DE LOS
ANGELES CHANGO
MACHACILLA
Fecha: 2021.05.17
08:33:35 -05'00'

CPA. María de los
Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Cobros a clientes		578.475
Pagos a proveedores		<u>(809.484)</u>
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>(231.009)</u>
Disminución neto de efectivo y equivalente de efectivo		(231.009)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>236.249</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u><u>5.240</u></u>

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

MARIA
EUGENIA
OLMEDO
TAMAYO

Firmado digitalmente por MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO
Fecha: 2021.05.14 23:22:12 -05'00'

Eco. María Eugenia Olmedo
Apoderada Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por WENDY DE LOS ANGELES SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.05.15 09:08:49 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

MARIA DE
LOS ANGELES
CHANGO
MACHACILLA

Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES CHANGO MACHACILLA
Fecha: 2021.05.17 08:33:35 -05'00'

CPA. María de los Ángeles Chango
Contadora

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso fue constituido mediante escritura pública el 26 de febrero del 2013 donde comparecen Fideicomiso Inverplayas TF-G-286 en calidad de Constituyente Uno, Compañía Inversiones y Negocios Cía Ltda. en calidad de Constituyente Dos y UMATAC S.A. en calidad de Constituyente Tres; fideicomiso administrado inicialmente por Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

La Compañía Inversiones y Negocios Cía Ltda es beneficiaria del 100% de los derechos fiduciarios al suscribir la escritura de cesión de derechos en su calidad de cesionario el 6 de abril del 2017, siendo la cedente UMATAC S.A.

El 18 de noviembre del 2015, se suscribe la escritura de sustitución de Fiduciaria, siendo desde dicha fecha Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles la administradora del Fideicomiso.

Ante la Notaría Décima Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Cecilia Calderón el 15 de marzo del 2017 se reforma el Fideicomiso por segunda ocasión. Se reforma para que la Gerencia de Proyectos y Comercializador pueda ser una persona natural o jurídica designada por la Junta de Fideicomiso.

Mediante escritura pública, otorgada ante la Notaría Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil el día 6 de Julio del 2017 se suscribe la reforma parcial y aclaratoria del Fideicomiso. Se reforma y aclara las reformas que se han suscrito a la fecha y que estas pueden realizarse con aprobación de los Beneficiarios.

El Fideicomiso tiene como finalidad desarrollar la construcción del proyecto inmobiliario denominado Ocean Towers III en los términos y condiciones que se indican en el contrato y en el correspondiente Plan de negocios.

1.2 Inscripción en el mercado de valores

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-006-2011 publicada en el Registro Oficial en julio 20, 2011, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-14-4131 del 24 de junio del 2014, inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.2.13.01376 el 16 de septiembre del 2014.

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

Los constituyentes transfieren en este acto al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable:

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

- El constituyente Uno a través de su representante legal, debidamente autorizado e instruido por las Juntas de “Fideicomiso Inverplayas TF-G-286” celebradas con fechas treinta de noviembre del 2009 y del 18 de marzo del 2010, así como ratificada en la Junta del 5 de febrero del 2013, conforme certifica la Fiduciaria en su calidad de Secretaria de ambas Juntas; transfiere a título del fideicomiso mercantil, y en calidad de aporte a favor del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower III, el lote de terreno identificado actualmente como solar número Cero Cero Dos, de la Zona cero tres, Sector cero tres, manzana ochenta y cinco y que corresponde al Lote Cinco del plano de subdivisión de la manzana ochenta y cinco, Zona cero Tres ubicados a Tres Cinco kilómetros de la Cabecera Cantonal de Playas, en el Sector llamado Hacienda El Pájaro, dentro del Cantón Playas, cuyos linderos, medidas, código catastrales e historia de dominio son los siguientes:

Lote 002 antes denominado Lote Cinco:

Norte Vía principal, con cuarenta y nueve punto setenta y seis metros.

Sur.- Lote Número once y lote número diez, con treinta y nueve setenta y cero nueve punto noventa y ocho metros.

Este.- Lote número diez, con cincuenta y dos punto cero tres metros.

Oeste.- Lote número cuatro, con cincuenta y ocho punto diecinueve metros; medidas dan un área total de 2896 m²

- El Constituyente Dos aporta el valor correspondiente al cuatro por ciento del valor total de ventas del Proyecto como capital pre-operativo y que se encuentra determinado en la suma total de trescientos treinta y siete mil doce dólares con sesenta y cuatro centavos (US\$337.012,64).
- El Constituyente Tres se compromete a aportar al patrimonio autónomo su “Know How”, entendiéndose este como el conjunto de conocimientos, experiencia, procedimientos y otros elementos de ayuda técnicas puesto a disposición del Fideicomiso Ocean Towers para fines tales como, sin ser taxativos: el plan de negocios, estudios de mercado, estudios técnicos, y asesoría en general para el mejor desarrollo del proyecto inmobiliario.

Se suscribe el 24 de Noviembre del 2017 la escritura de Aporte de los terrenos denominados 01/1 y 15/1 que realiza el Fideicomiso Inverplayas TF-G-286 al Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III ante la notaría décima sexta del cantón Guayaquil y fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Playas el 29 de Noviembre del 2017, una vez que la Fiduciaria recibió los soportes respectivos misma que es registrada en el año 2018.

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Proceso de liquidación

Debido que el Fideicomiso ha cumplido con el objeto para el cual fue constituido, durante el 2020, la Junta del Fideicomiso Ocean Towers, conformada por los Beneficiarios del Fideicomiso, de acuerdo a los términos establecidos en el contrato de constitución del Fideicomiso aprobó el inicio del proceso de liquidación del Fideicomiso, así como la restitución de los bienes remanentes a los Beneficiarios del Fideicomiso.

En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso se observarán principalmente las siguientes reglas:

- Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por los Beneficiarios.
- La Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, por parte de los Beneficiarios.
- Transcurrido el plazo, señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los Beneficiarios. La Fiduciaria levantará un acta de liquidación, la cual se tendrá para todo los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha acta de liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la Fiduciaria, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente Fideicomiso.
- Si los Beneficiarios no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la Fiduciaria deberá hacer consta en el Acta de liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del Fideicomiso se efectúe.

1.5 Instrucciones Fiduciarias

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

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los recursos dinerario, transferidos por la Constituyente Dos en el presente acto, los aportes de recursos en dinerario que a futuro aporte la Constituyente Dos y los demás bienes que se vayan aportando, a partir de la presente fecha y mientras se encuentre vigente el Fideicomiso.

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Con recursos trasferidos por la Constituyente Dos en el presente acto, abrir cuentas corrientes o de ahorros en cualquier institución financiera del país o del exterior, a fin de canalizar los recursos que se generen durante la administración del Fideicomiso.
- Recibir como aportes del Constituyente Tres, a través de las Gerencia de Proyecto, los estudios técnicos, financieros y arquitectónicos y el aporte de su Know How, en el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios, entendiéndose Know How, como el conjunto de conocimientos y experiencia en la materia referida.
- Ejercer la representación legal del Fideicomiso en todo momento, y efectuar las gestiones necesarias a fin de perfeccionar la transferencia de dominio de los bienes que se aportan al fideicomiso mercantil.
- Realizar liquidaciones o restituciones parciales de los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo a favor de los Fideicomitentes o Beneficiarios, cuando así proceda, previa autorización de la Junta del Fideicomiso.
- Una vez cumplida la finalidad del contrato y pagadas las obligaciones del Fideicomiso, tales como gastos, créditos, honorarios y tributos, La Fiduciaria procederá a transferir a los beneficiarios o sus cesionarios, los resultados que genere el negocio fiduciario, en las proporciones estipuladas en el cláusulas respectivas. Una vez efectuada la transferencia y liquidación de resultados a los Beneficiarios a prorrata de su participación, la Fiduciaria procederá a dar por terminado y a liquidar el Fideicomiso atendiendo las reglas señaladas en el presente contrato.
- La Fiduciaria podrá realizar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de la finalidad por la cual se constituye este fideicomiso mercantil y para el desarrollo de Proyecto Inmobiliario, de tal forma que no sea la falta de instrucción o delegación la que impida la construcción y venta del proyecto inmobiliario, siempre y cuando no se contravenga las limitaciones establecidas en la Ley, y en este contrato.
- Los Fideicomitentes manifiestan de manera expresa que la Junta del Fideicomiso instruirá a la Fiduciaria sobre todos aquellos asuntos que no se encuentren específicamente estipulados en el presente contrato y siempre que no se opongan a la finalidad e instrucciones establecidas en el mismo y que existan recursos efectivamente disponibles en el patrimonio del fideicomiso.
- Cumplir con las disposiciones del presente contrato y con las resoluciones de la Junta de Fideicomiso, las mismas que no podrán ser adoptadas, en contraposición con las instrucciones y finalidades establecidas en el presente contrato.
- Presentar de manera trimestral una rendición de cuenta y gestión fiduciaria a los Fideicomitentes y a los Beneficiarios y un informe ante la Junta de Fideicomiso que mensualmente se realizare. En todo momento, los informes deberán remitirse de

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

conformidad con los requisitos que para el efecto establezcan la Ley y los Reglamentos vigentes;

- Cumplir con el pago de impuestos y demás gravámenes que se incurra con ocasión del desarrollo y ejecución del presente contrato, mismo que serán de cargo del patrimonio autónomo, y a falta de recursos de éste deberán ser provistos por los Beneficiarios a prorrata de su participación en el Fideicomiso. La falta de entrega oportuna de tales recursos exime de todo tipo de responsabilidad a la Fiduciaria, frente a los Fideicomitentes, Beneficiarios y terceros.

Instrucciones de carácter inmobiliario

- La Fiduciaria coordinará el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Ocean Towers III sobre la base de los estudios técnicos, financieros y arquitectónicos que para el efecto son gestionados por la Gerencia de Proyecto, así como con los contratistas y proveedores, fiscalizador y asesores comerciales entre otros que cuenten con el visto bueno del Fiscalizador, quienes serán responsables de gestionar todos los aspectos técnicos relacionados con la administración del proyecto inmobiliario. Dicha atribución, por expresa instrucción de los Fideicomitentes será asignada a Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. Megainmobiliaria en calidad de Gerente Inmobiliario o Gerente de Proyecto, debiendo suscribir el contrato requerido para el efecto. Posteriormente esta instrucción fue reformada en el Contrato de Constitución del Fideicomiso, indicando que será la persona natural o jurídica que la Junta de Fideicomiso designe.
- Durante la Etapa Pre-Operativa la Fiduciaria deberá invertir en el Proyecto Inmobiliario los recursos recibidos por concepto de aportes Pre- Operativos por parte del Constituyente Dos, conforme a la Factibilidad aprobada y previa aprobación de la Junta del Fideicomiso.
- La Fiduciaria deberá celebrar el contrato correspondiente con el Gerente del Proyecto para que entre otros, promueva y suscriba los contratos de reserva o compraventa de las unidades inmobiliarias del Proyecto, previa aprobación de la Junta de las condiciones con relación a los honorarios de gestión así como las comisiones de venta y porcentajes a los que tendrá derecho el Gerente de Proyecto por el desarrollo de su gestión, de variar las que se encuentran establecidos en el Acuerdo Asociación y Convenio de Confidencialidad suscrito entre las partes el 9 de junio del 2009. Los términos y condiciones para la promoción y venta de las unidades inmobiliarias deberán ser aprobados por la Junta de Fideicomiso. El Gerente del Proyecto recibirá de los Compradores- Reservantes, los recursos que se generen con ocasión de los contratos de reserva de alícuotas que hayan celebrado para su posterior entrega a la Fiduciaria, la cual deberá llevar un registro de los recursos entregados por cada uno de los Compradores o los Reservantes. Igualmente los recursos que reciba la Fiduciaria proveniente de los contratos que suscriba el Gerente del Proyecto con los compradores y reservantes deberán ser invertidos en los términos y condiciones que para el efecto determine la Junta de Fideicomiso.

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Para dar inicio a la Etapa de Construcción o Ejecución del proyecto inmobiliario, la Fiduciaria deberá certificar que se ha cumplido el punto de equilibrio, en todos los aspectos legales, técnicos, comerciales y financieros de conformidad con lo estipulado en el presente contrato. En caso de no llegar a cumplir el punto de equilibrio del Proyecto Inmobiliario dentro de los plazos establecidos en el presente contrato, esta condición será causal de terminación anticipada y forzosa del presente contrato, debiendo en este caso, procederse a la restitución de los bienes aportados respectivamente por cada Fideicomitente, así como a la devolución a los compradores - reservantes los valores que correspondan, previa a la deducción de los impuestos y gastos que correspondan.
- Certificado el Punto de Equilibrio deberá darse paso a la etapa de ejecución e iniciar la construcción del Proyecto Inmobiliario, correspondiente a la Fiduciaria la administración de los bienes y recursos del fideicomiso para el efecto los recursos monetarios que por cualquier concepto ingresaren al Fideicomiso, se destinarán de manera prioritaria al desarrollo del Proyecto Inmobiliario, de conformidad con el flujo de caja de Proyecto Inmobiliario, cual deberá ser previamente aprobado por la Junta del Fideicomiso quien para aprobarlo, deberá contar con el visto bueno del fiscalizador.
- Contratar un fiscalizador del proyecto inmobiliario, que será designado por la Junta del Fideicomiso entre los profesionales que integren la terna presentada por la Fiduciaria. La fiscalización deberá realizarse con la periodicidad establecida en el contrato celebrado para el efecto con el Fiscalizador. La fiscalización será de carácter presupuestario y técnico, razón por la cual comprenderá, no sólo la confirmación del buen uso de los recursos y materiales utilizados en el proyecto, sino también el proceso de adquisición de los mismos y sus precios, debiendo emitirse reportes de estas gestiones, los cuales se consolidarán en el informe de gestión fiduciaria.
- Comparecer a la suscripción de los contratos con los profesionales, prestadores de servicios y contratistas necesarios para el desarrollo del Proyecto, que determine la Gerencia de proyecto o que aprueben los órganos designados por la Junta del Fideicomiso. Los referidos contratos, incluyendo el que se suscriba con el Gerente del Proyecto podrán ser suscritos desde la Etapa Pre-operativa, antes que se certifique si que ha cumplido el Punto de Equilibrio, con la finalidad de asegurar precios y condiciones de beneficio para el Proyecto, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el Punto de Equilibrio solo podrá utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos por el Constituyente Dos;
- Conocer y de ser necesario sugerir cambios a los presupuestos, flujos y documentos técnicos del Proyecto.
- Entregar, previo visto bueno del correspondiente Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

necesarios para el pago de los costos del proyecto que se encuentren contemplados dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, previo visto bueno del Fiscalizador; siempre y cuando hubieren en el patrimonio autónomo los fondos suficientes para hacerlo;

- Verificar a traves del Fiscalizador que los fondos entregados por Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, deberán ser puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los mismos. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del Proyecto aprobado por la Junta del Fideicomiso, se cumplan, De existir retrasos en el cronograma de obra o en el caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan.
- Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las Unidades Inmobiliarias, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos Compradores, para lo cual suscribirá las escrituras públicas correspondientes.
- Las demás establecidas en la Ley y el presente contrato. Todas las instrucciones y gestiones previstas en el presente contrato y esta cláusula surgirán para la Fiduciaria, siempre que se le hubiere informado formal y debidamente de las necesidades de efectuar cada una de ellas y se le hubieren entregado oportunamente la totalidad de estos recursos que se requieran para el efecto.

Durante el periodo 2020 y 2019, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

1.6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, serán presentados a los Constituyentes para su respectivo conocimiento.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en base a una entidad en liquidación aplicable por el periodo comprendido al 31 de diciembre del 2020.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 han sido preparados sobre bases contables aplicables a una entidad en liquidación, bajo las cuales se miden de la siguiente forma:

- Los activos se presentan a su valor probable de realización.
- Los pasivos a sus valores probables de cancelación.

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

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

2.3 Impuestos y retenciones

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos; sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

2.4 Patrimonio del Fideicomiso

Corresponde a los Aportes Patrimoniales efectuados por los Constituyentes iniciales, los cuales serán restituidos en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Ventas de bienes: Corresponde a ingresos por venta de las unidades inmobiliarias.

2.6 Costos y Gastos

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

3. BANCOS

Composición:

	<u>2020</u>
Banco Pichincha C.A. (1)	<u>5.240</u>
(1) Corresponde a valores por restitución de valores finales al Beneficiario por concepto de liquidación del Fideicomiso.	

4. 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) Impuesto a la Renta Diferido

FIDEICOMISO OCEAN TOWERS (EN LIQUIDACION)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>Deterioro por VNR</u>	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2020	56.952	92.843	149.795
Crédito a resultados por impuestos diferidos	<u>(56.952)</u>	<u>(92.843)</u>	<u>(149.795)</u>
Al 31 de diciembre del 2020	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

5. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de Marzo del 2021 el Servicio de Rentas internas (SRI) mediante tramite 109012021192462, ha cancelado el RUC No.0992804912001, esto como parte del proceso de liquidación. Excepto por lo indicado precedentemente entre el 31 de diciembre del 2020 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.