

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

NIIF - Norma Internacional de Información Financiera

Fideicomiso - Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III



**MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

- Q** Av. Amazonas N21-147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526
  - C** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506
- [ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión calificada**

Hemos auditado los estados financieros, que se adjuntan del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en la sección “Fundamentos de la opinión calificada”, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Ocean Towers al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### **Fundamento de la opinión calificada**

No obtuvimos respuesta a la solicitud de confirmación enviada por la Administración al Banco Pichincha C.A. del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2019. Si bien los saldos mencionados a esa fecha fueron examinados mediante la aplicación de procedimientos alternos de auditoría, no nos fue posible satisfacernos de la eventual existencia de otras transacciones y saldos diferentes de los registrados en los registros contables y su efecto sobre los estados financieros adjuntos.



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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

Somos independientes del Fideicomiso Inmobiliario Ocean Towers III, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Párrafos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

#### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><b><u>Registro adecuado de los costos de Construcción de acuerdo a la normativa contable</u></b></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado, en el cual incurre en costos para la construcción de las unidades inmobiliarias a comercializar, las cuales deberán ser reconocidas considerando la NIC 2 de</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se revisaron los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde se solicitó documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su</li></ul>



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Inventarios, por cuanto el Fideicomiso es de carácter inmobiliario y ha sido creado para la construcción de estas unidades y debe considerar esta norma contable para el registro de las transacciones en el estado financiero del Fideicomiso.	naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.
---	--

### **Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

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

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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

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

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

MOORE ECUADOR

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

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

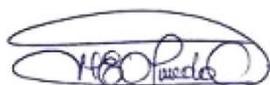
### FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

#### ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2019	2018
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	236.249	76.483
Cuentas por cobrar	7	90.356	-
Otras cuentas por cobrar		14.701	10.043
Inventarios disponibles para la venta	8	5.528.368	8.016.990
Impuestos por cobrar		-	119
<b>Total activos corrientes</b>		5.869.674	8.103.635
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos por contratos	13	52.354	
Activos por impuestos diferidos	12	149.795	186.046
<b>Total activos no corrientes</b>		202.149	186.046
<b>Total de activos</b>		6.071.823	8.289.681
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligacion financiera	9	-	883.034
Cuentas por pagar	10	1.856.368	2.511.282
Provisiones	11	180.471	336.201
Impuestos por pagar	12	1.545	1.332
Pasivo del contrato	13	4.086.056	4.676.376
<b>Total pasivos corriente</b>		6.124.440	8.408.225
Patrimonio	14	(52.617)	(118.544)
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		6.071.823	8.289.681

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



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

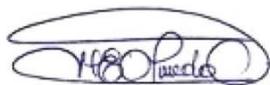
### FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

#### ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2019	2018
<b>Ingresos:</b>			
Ventas	13	2.493.335	1.676.754
Otros		76.923	1.152
Costo de Ventas		<u>(2.342.324)</u>	<u>(1.615.268)</u>
		227.934	62.638
<b>Gastos:</b>			
Provisión por valor neto de realización		(1.488)	(353.862)
Gastos de constitución y administrativos		(60.709)	(183.221)
Promoción y Publicidad		(22.121)	(42.772)
Gastos no deducibles		(30.325)	(7.381)
Honorarios profesionales		(7.839)	(6.720)
Otros		<u>(3.274)</u>	<u>-</u>
		(125.756)	(593.956)
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos		<u>102.178</u>	<u>(531.318)</u>
Impuesto a la renta diferido	12	<u>(36.251)</u>	<u>124.917</u>
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		<u>65.927</u>	<u>(406.401)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

Contable

### FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

#### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	465.526	(250.967)	214.559
Aportes adicionales	73.298		73.298
Pérdida neta y resultado integral del año		(406.401)	(406.401)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	538.824	(657.368)	(118.544)
Utilidad neta y resultado integral del año		65.927	65.927
Saldos al 31 de diciembre del 2019	538.824	(591.441)	(52.617)

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



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2019	2018
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Utilidad (Pérdida) neta y resultado integral del año		65.927	(406.401)
<b>Movimientos que no generan salida de dinero</b>			
Provisión por valor neto de realización		227.810	353.862
Impuestos diferidos	12	36.251	(124.917)
		<u>329.988</u>	<u>(177.456)</u>
<b>Cambios en activos y pasivos</b>			
Activos por contratos		(52.354)	-
Inventario en construcción		-	(955.760)
Inventario disponible para la venta		2.260.812	1.615.268
Cuentas por cobrar		(95.014)	51.774
Impuestos por cobrar		119	-
Cuentas por pagar		(654.914)	(180.885)
Provisiones		(155.730)	336.201
Anticipo recibidos		(590.320)	829.702
Impuestos por pagar		213	(1.233)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>1.042.800</u>	<u>1.517.611</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aporte de constituyente		-	73.298
Obligaciones financieras		(883.034)	(1.769.294)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(883.034)</u>	<u>(1.695.996)</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		159.766	(178.385)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		76.483	254.868
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>236.249</u>	<u>76.483</u>

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



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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 originalmente 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.

Se constituye la Reforma del Fideicomiso el día 28 de abril del 2014, ante el Notario Vigésimo Sexto del cantón Guayaquil, Ab. Marcelo Briones Jimenez

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.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 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:

- 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 m<sup>2</sup>

- 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

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Noviembre del 2017, una vez que la Fiduciaria recibió los soportes respectivos misma que es registrada en el año 2018.

#### **1.4 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.
- 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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.
- 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

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 2019 y 2018, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones fiduciarias.

#### **1.5 Situación financiera del país.**

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

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

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

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

#### **1.6 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de febrero del 2020 de la Administración de la

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Fiduciaria y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta del Fideicomiso para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

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

### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

#### **Normas que se adoptan en 2019:**

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

#### Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

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

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

#### 2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 "Arrendamientos", CINIIF 4 "Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC-15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC-27 "Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento".

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

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de "activo por derecho de uso" y los "pasivos por arrendamiento", desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

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

Sobre a citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyo que no se esperan impactos significativos en su aplicación debido a que por el giro del negocio del Fideicomiso no mantiene contratos por arrendamiento

#### **2.4 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

#### **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **2.6 Activos y pasivos financieros**

##### **2.6.1 Clasificación**

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

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

(a) **Activos financieros a costo amortizado**

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

(b) **Pasivos financieros a costo amortizado**

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

#### 2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### **Reconocimiento**

Una entidad reconocerá un activo financiero o un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierta en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

##### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### **Medición posterior**

(a) Activos financieros a costo amortizado:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

(i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

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

(i) Obligaciones bancarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado financiero bajo el rubro "Inventario en Construcción", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

(ii) Cuenta por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

(iii) Cuentas por pagar a constituyentes: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos realizados para cumplir con el objetivo del fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado financiero bajo el rubro "Inventario en Construcción", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Cuentas por pagar constituyente".

(iv) Otras cuentas por pagar: Corresponde a la obligación a largo plazo mantenida como fondo de garantía para efectos del desarrollo del objeto del Fideicomiso. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.6.3 Deterioro de activos financieros**

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### **2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.7 Impuestos y retenciones

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

#### 2.8 Inventarios disponibles para la venta

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprenden los costos de diseño, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los bienes en las condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

#### 2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los constituyentes finales del Fideicomiso están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

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

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### 2.10 Pasivos de contratos.-

Los pasivos de contratos constituye la obligación del Fideicomiso a transferir bienes a un cliente, por los cuales el Fideicomiso ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes). Al 31 de diciembre el Fideicomiso presenta el siguiente pasivo de contratos:

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

#### 2.11 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo efectuado por los Constituyentes para cubrir los costos preoperativos y el terreno sobre el cual se desarrolla la construcción del Proyecto Inmobiliario.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes realizada en el curso ordinario de las operaciones del Fideicomiso. Los ingresos por ventas se basan en el precio especificado en los contratos de venta, 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 cada tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

##### **(i) Venta de bienes**

Los ingresos por venta de bienes que sustancialmente se refiere a la venta de bodegas, parqueos y departamento se reconocen cuando el Fideicomiso ha entregado los bienes al cliente. La entrega al cliente no se da hasta que los bienes hayan sido transferidos de acuerdo con el contrato y la condición de venta pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

Asimismo, se requiere que el cliente acepte los bienes de acuerdo al contrato de venta y que el Fideicomiso tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación. Con la entrega de los bienes se consideran transferidos los riesgos de obsolescencia y beneficios asociados a esos bienes.

#### **2.13 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades del Fideicomiso la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

#### (a) Riesgos de mercado

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

El riesgo de tasa de interés para el Fideicomiso surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Fideicomiso al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

El Fideicomiso analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Fideicomiso, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Fideicomiso ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

##### (ii) Riesgo de precio y concentración:

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

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables, como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

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

(b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en bancos

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

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA- / AAA-	AAA-
Banco de la Produccion S.A. Produbanco		AAA-

(c) Riesgo de liquidez

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

#### 4. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DE CRITERIO PERSONAL

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

La única estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el activo por impuesto diferido para el cual ha considerado las pérdidas tributarias de los años 2019 y 2018 multiplicando el valor de las pérdidas tributarias acumuladas al final de cada año por la tasa de impuesto a la renta vigente para el año siguiente.

## 5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activo financiero medido al costo</b>		
Bancos	236.249	76.483
<b>Activo financiero medido al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar	90.356	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>236.249</u>	<u>76.483</u>
<b>Pasivo financiero medido al costo amortizado</b>		
Obligaciones financieras	-	883.034
Cuentas por pagar	1.856.368	2.511.282
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.856.368</u>	<u>3.394.316</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	<u>236.249</u>	<u>76.483</u>

- (1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A.

#### 7. CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>
Clientes (1)	<u>90.356</u>

- (1) Corresponde principalmente US\$90.000 a la cuenta por cobrar a Catagua Construcciones Industria Metalmecánica

El Fideicomiso aplica el “enfoque simplificado” para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para realizar esta medición, la cartera de clientes es agrupada con base en las características de riesgos, y en su historial de vencimiento, estableciendo una matriz de provisiones por tramos, fundamentada en hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

La matriz de provisiones determina ratios de pérdidas crediticias esperadas, basadas en perfiles de pago de las ventas realizadas por el Fideicomiso. Al establecer los ratios de pérdidas crediticias el Fideicomiso estima que no es necesario considerar de manera prospectiva dichos ratios debido a que no se identifican variables macroeconómicas que afecten la habilidad de sus clientes de cancelar sus deudas con el Fideicomiso.

Con base en lo indicado anteriormente, y considerando el tipo de negocio del Fideicomiso donde la cartera no genera cuentas que se consideren incobrables, no se determinaron ratios esperados de pérdida crediticia.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 8. INVENTARIO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto Ocean Towers III (1)	5.756.178	8.370.852
Menos: Provisión por valor neto de realización	<u>(227.810)</u>	<u>(353.862)</u>
	<u>5.528.368</u>	<u>8.016.990</u>

(1) Corresponde a 108 (2018: 157) unidades, las mismas que están conformadas por 41 (2018: 60) departamentos por un valor de US\$4.829.973 (2018: US\$7.024.681); 46 (2018: 65) parqueos por US\$797.413 (2018: US\$1.148.591), y 21 (2018: 32) bodegas por un valor de US\$128.792 (2018: US\$197.580).

#### 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre del 2018:

	<u>Tasa de rendimiento</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A. (1)	7,5% - 8,95%	867.816
Interes por pagar		<u>15.218</u>
		<u>883.034</u>

(1) Correspondía al saldo de 2 préstamos contratados el 7 de septiembre y 19 de octubre del 2018 con plazos entre 118 y 90 días, canceladas en el 2019.

#### 10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Constituyentes (1)	1.830.000	2.300.000
Otras cuentas por pagar	1.839	91.389
Proveedores	<u>24.529</u>	<u>119.893</u>
	<u>1.856.368</u>	<u>2.511.282</u>

(1) Corresponde al saldo de la obligación contraída con la compañía Inversiones y Negocios Cía Ltda. para la ejecución del Proyecto Inmobiliario por US\$1.830.000 (2018: US\$2.300.000).

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 11. PROVISIONES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos provisionados Ocean Towers III (1)	<u>180.471</u>	<u>336.201</u>
	<u>180.471</u>	<u>336.201</u>

(1) Corresponde principalmente a los costos provisionados por concepto de la marca "Ocean Club, Hotel & Resort" y por la Gerencia Técnica.

#### 12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

##### (a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

##### (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.

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (c) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	56	1.332
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	70	-
Impuesto a la renta por pagar	1.419	
	<u>1.545</u>	<u>1.332</u>

#### (d) Impuesto a la renta diferido

El análisis y movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>Deterioro por VNR</u>	<u>Pérdida Tributaria</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018	-	61.129	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	88.465	36.452	124.917
Al 31 de diciembre del 2018	88.465	97.581	186.046
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(31.513)	(4.738)	(36.251)
Al 31 de diciembre del 2019	<u>56.952</u>	<u>92.843</u>	<u>149.795</u>

#### (e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.

- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

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

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

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

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

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

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

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

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

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

**“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”** El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

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

## FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

### 13. INGRESOS CONTRATOS CLIENTES

#### (a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Venta de bienes	<u>2.493.335</u>	<u>1.676.754</u>

Corresponde principalmente a las ventas de los inmuebles

#### (b) Activos y Pasivos de contratos con clientes

Al 31 de diciembre la Compañía ha reconocido los siguientes activos y pasivos de contratos con clientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos incurridos para cumplir el contrato (1)	<u>52.354</u>	-
<b>Total activo de contrato</b>	<u>52.354</u>	-
Anticipos de clientes promitentes (2)	3.692.700	4.460.686
Comercializadora	347.476	163.327
Depositos por identificar	29.393	21.422
Valores por devolver	16.487	-
Valores por adicional	-	30.941
<b>Total pasivo de contrato</b>	<u>4.086.056</u>	<u>4.676.376</u>

- (1) Comprende al registro de las comisiones pagadas a vendedores e intermediarios y a los costos incrementales para la obtención de los contratos que se liquidan en el corto plazo. Dichos valores se amortizan en el período en el cual se reconoce el ingreso por los bienes transferidos al cliente.

## **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OCEAN TOWERS III**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (2) Valores recibidos por la reserva de los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

#### **14. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

El Patrimonio del Fideicomiso está conformado por los siguientes aportes: i) 2019 y 2018 US\$337.012 correspondiente a aportes en efectivo, y ii) 2019 y 2018: US\$201.812 correspondiente al inmueble aportado al Fideicomiso, neto de resultados acumulados.

#### **15. EVENTO SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.