

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

### **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 Parqueos Megaplaza



#### 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

**G** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

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

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Parques Megaplaza, 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, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso 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 las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

#### Fundamento de la opinión

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

Somos independientes del Fideicomiso Parques Megaplaza, 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.



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

### **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 claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2019. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

<b>Asuntos significativos</b>	<b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>
<p><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 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.</p>	<p>Nuestro procedimiento de auditoría consistió, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Revisar los costos incurridos para la construcción del proyecto, donde solicitamos documentación soporte tales como facturas y contratos establecidos con proveedores, donde evaluamos críticamente que dicha documentación sea inherente a su naturaleza de la transacción y que guarde relación con la construcción del proyecto inmobiliario y que haya sido reconocida en los estados financieros del Fideicomiso de acuerdo a los parámetros descritos en la NIC 2 de Inventarios.</li></ul>



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

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

La administración es responsable de la preparación y presentación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas 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 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

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

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 presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

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

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



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

### **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 Parques Megaplaza, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fernando Castellanos R.', written over a horizontal line.

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

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1.861	4.451
Cuentas por cobrar	7	52.676	43.621
Impuestos por cobrar		1	7
<b>Total activos corrientes</b>		<u>54.538</u>	<u>48.079</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventario en construcción	8	11.457.394	11.457.349
Activos por impuestos diferidos	11	30.805	38.115
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>11.488.199</u>	<u>11.495.464</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>11.542.737</u></u>	<u><u>11.543.543</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar	9	652.302	651.596
Otras cuentas por pagar	10	458.219	458.219
Pasivos de contrato	12	6.889.324	6.877.400
Impuestos por pagar		1	1
<b>Total pasivos corriente</b>		<u>7.999.846</u>	<u>7.987.216</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Otras cuentas por pagar	10	2.289.484	2.289.484
<b>Patrimonio</b>	13	1.253.407	1.266.843
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<u><u>11.542.737</u></u>	<u><u>11.543.543</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2019	2018
<u>Gastos Operativos</u>			
Legales		(4.529)	(15.396)
Tasas e impuestos		(1.597)	-
Gastos no deducibles		-	(24.008)
		<u>(6.126)</u>	<u>(39.404)</u>
Otros ingresos, neto		-	3.260
Perdida antes de Impuesto a la renta		<u>(6.126)</u>	<u>(36.144)</u>
Impuesto a la renta corriente y diferido	11	(7.310)	3.018
Perdida neta y resultado integral del año		<u><u>(13.436)</u></u>	<u><u>(33.126)</u></u>

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

Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. Deysi Romero  
Contadora



## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

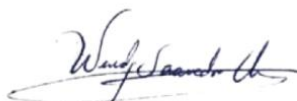
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2018	1.686.982	(387.013)	1.299.969
Perdida neta y resultado integral del año		(33.126)	(33.126)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1.686.982	(420.139)	1.266.843
Pérdida neta y resultado integral del año		(13.436)	(13.436)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	1.686.982	(433.575)	1.253.407

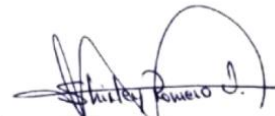
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

### ESTADOS 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>			
Perdida neta y resultado integral del año		(13.436)	(33.126)
<b>Movimientos que no generan salida de dinero</b>			
Impuesto a la renta diferido	11	<u>7.310</u>	<u>3.018</u>
		(6.126)	(30.108)
<b>Cambios en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar		(9.049)	29.294
Inventario		(45)	(373.712)
Cuentas por pagar		706	10.335
Otras cuentas por pagar		11.924	2.445.128
Impuestos por pagar		-	(82)
Efectivo (utilizado en) provisto en las actividades de operación		<u>(2.590)</u>	<u>2.080.855</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Préstamo recibido		-	(2.101.310)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>(2.101.310)</u>
(Disminución) neto de efectivo y equivalente de efectivo		(2.590)	(20.455)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>4.451</u>	<u>24.906</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>1.861</u>	<u>4.451</u>

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

Eco. María Eugenia  
Olmedo  
Apoderado Especial

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

CPA. Deysi Romero  
Contadora

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

### **1.1 Constitución y objeto social**

El Fideicomiso Parqueos Megaplaza es administrado por Fiducia S.A Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 7 de febrero del 2011. Los constituyentes son Umatac S.A.,Acrobusiness Inc (Panamá), y Necorvin S.A. y los Beneficiarios son Umatac S.A., Campsacorp S.A. y Necorvin S.A.

Tiene por objeto el desarrollo de un proyecto inmobiliario "City Park" ubicado sobre el lote de terreno signado con el No 001-8, con una superficie aproximada de 3.878 m2 producto de la subdivisión del solar No 001, de la manzana No.0111, parroquia Tarqui, en la avenida Benjamín Carrión, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, signado con el código catastral No.66-0111-8-0-0.

El proyecto inmobiliario comprende la construcción de 794 parqueos, 24 locales y 48 bodegas, financiado con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores.

El 14 de noviembre del 2011, mediante reforma del contrato del Fideicomiso, la Compañía Necorvin S.A. se adhirió en calidad de Constituyente al Fideicomiso, quien transfiere a título de aporte, los derechos fiduciarios fincados sobre el inmueble donde se desarrolla el proyecto cuyo valor asciende a US\$1.357.220 y, una vez certificado el punto de equilibrio de la primera etapa, se solicitó la restitución del inmueble.

### **1.2 Inscripción en el mercado de valores**

De acuerdo con el reglamento sobre Negocios Fiduciarios y la resolución CNV-004-2011 del 18 de abril del 2011, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros inscribió el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012-2-13-00899 el 3 de enero del 2012.

### **1.3 Instrucciones Fiduciarias**

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

- ✓ Administración de Recursos.
- ✓ Recepción de Recursos.- Recibir por cuenta y en representación de este Fideicomiso:
  - La totalidad de los recursos que se transfieren para la constitución de este patrimonio autónomo.
  - Los recursos que. conforme el Anexo Financiero. transfieran los Constituyentes A o B. del Capital Pre-operativo.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Los recursos que paguen los Promitentes Compradores o Adquirentes de las unidades inmobiliarias, conforme lo señalado por la Junta de Fideicomiso y de acuerdo a los respectivos contratos suscritos por este Fideicomiso.
- ✓ Apertura de Cuentas.- La Fiduciaria abrirá a nombre de este Fideicomiso las cuentas que fueren necesarias para el manejo de los recursos, sean estas corrientes, de inversión, de ahorros, etc. En cualquier caso estas cuentas deberán ser abiertas única y exclusivamente en los Bancos permitidos.
- ✓ Destino de los recursos provenientes del capital pre-operativo.- Los recursos recibidos como capital pre-operativo, serán invertidos en el Proyecto en la fase pre-operativa de cada etapa.
- ✓ Restitución del Capital Pre-operativo.- Siempre que la Fiduciaria certifique que se ha alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, la totalidad del Capital Pre-operativo asignado a dicha etapa, será entregado a los Constituyentes a la conclusión del proyecto y en proporción al monto aportado por cada uno de ellos como Capital Pre-operativo.
- ✓ Destino de los Recursos Provenientes de los Contratos.- Durante la Fase Pre-operativa de cada etapa, los recursos provenientes de los contratos correspondientes a dicha etapa serán invertidos por la Fiduciaria en las inversiones permitidas. Una vez alcanzado el Punto de Equilibrio de cada etapa, en la Fase constructiva de dicha etapa, todos los recursos que provengan de los contratos suscritos con los adquirentes o promitentes compradores de dicha etapa serán destinados a cubrir los costos directos e indirectos de la construcción de tal etapa del Proyecto. Si no se alcanzare el Punto de Equilibrio de una etapa los recursos provenientes de los contratos de dicha etapa serán devueltos a los adquirentes o Promitentes Compradores de la respectiva etapa y, de ser el caso y haberse generado también se les entregará la parte proporcional de los intereses generados. De conformidad a los contratos que para el efecto se celebren. Una vez alcanzado el punto de equilibrio de las dos etapas del proyecto los recursos recibidos por parte de los promitentes compradores o adquirentes de cada etapa formarán parte de la caja común del Fideicomiso y podrán ser utilizados para el desarrollo de todo el proyecto en conjunto, sin que exista una desagregación de los recursos económicos de cada una de las etapas.
- ✓ Desarrollo del Proyecto: Llevar a cabo todo lo necesario para que se cumplan con la finalidad de desarrollar de forma integral el Proyecto, en sus tres fases Pre-operativa; constructiva; y, final. Para este efecto la Fiduciaria a nombre y en representación de este Fideicomiso deberá:

Fase Pre-operativa de cada Etapa.- Durante esta Fase la Fiduciaria deberá:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Suscribir con el Gerente del Proyecto los contratos respectivos por cada etapa, con las siguientes condiciones económicas:
  - ❖ Honorarios por gerencia de proyecto, que se generan y son exigibles de forma mensual, a partir del inicio de cada etapa del proyecto, en este caso de la fase pre-operativa de cada etapa: 2.7% (dos coma siete por ciento) sobre el total del valor de ventas de cada etapa del proyecto.
  - ❖ Comisiones por ventas, el 6% (seis por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, que se ocasionan y son exigibles desde que se inicien las ventas y se celebre el respectivo contrato por cada etapa. dicha comisión deberá ser pagada de la siguiente forma: (i) durante la fase pre-operativa, el 80% sobre las ventas totales de la respectiva etapa; (ii) el saldo durante la fase constructiva de cada etapa.
  - ❖ Honorarios por gestión, 1 % (uno por ciento) sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto que se ocasionan y son exigibles, 50% cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto; y, el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa hasta que finalice la fase constructiva de dicha etapa. Se aclara que no se pagarán comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los promitentes compradores o adquirentes de las unidades inmobiliarias. dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción.
- ✓ Contratar a la empresa fiscalizadora de cada etapa del proyecto, que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la junta de Fideicomiso. El fiscalizador deberá verificar el cumplimiento de las condiciones técnicas del punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. Todo desembolso o pago para la construcción de la respectiva etapa del proyecto que efectúe la Fiduciaria por cuenta de este Fideicomiso deberá contar con el visto bueno del fiscalizador. Se aclara que los honorarios del fiscalizador solo se pagarán una vez que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto. dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, conforme esta instrucción.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ✓ Asesor de Proyecto.- Contratar para cada etapa del proyecto a la compañía al constituyente B o a la Compañía designada por el constituyente B que se encargará de asesorar al proyecto en dicha etapa, la que percibirá por esta gestión el 1% (uno por ciento), calculado sobre el total de ventas de cada etapa del proyecto, y que será pagadero 50% (cincuenta por ciento) cuando se alcance el punto de equilibrio de cada etapa, sujeto a la disponibilidad del flujo del proyecto y el 50% restante pagadero de forma mensual a partir de que se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa del proyecto hasta que concluya la fase constructiva de dicha etapa. No se pagará comisiones por venta respecto de las unidades inmobiliarias que los beneficiarios de este Fideicomiso adquieran. Se aclara que hasta que se alcance el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto, únicamente podrán utilizarse los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes para cancelar los honorarios antes referidos, y de ninguna manera los recursos entregados por los promitentes compradores o adquirentes de las unidades inmobiliarias. Dada la modalidad de este Fideicomiso, este contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio de la respectiva etapa, conforme esta instrucción.
- ✓ Suscribir con los adquirentes o promitentes compradores determinados por el Gerente del Proyecto los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entrega recepción provisional de la construcción de la primera etapa del proyecto. Dada la modalidad de este Fideicomiso, todo contrato deberá incluir obligatoriamente una cláusula resolutoria que se ejecutará en caso de que no se alcance el punto de equilibrio, conforme esta instrucción.
- ✓ Obtener todos los permisos y licencias que exige la legislación Ecuatoriana para la construcción del proyecto en conjunto y de cada etapa en particular, de acuerdo a las instrucciones que reciba de la Junta del Fideicomiso y a través del Gerente del Proyecto.
- ✓ Certificar que se ha alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto definido en este Fideicomiso o que no se ha alcanzado el mismo, dentro del plazo previsto en este instrumento.
- ✓ En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase Pre-operativa de cada etapa.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ✓ En caso de no haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa del proyecto proceder a:
  - Informar al Gerente del Proyecto que los contratos correspondientes a dicha etapa suscritos entre cada uno de ellos y el Fideicomiso se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos. y liquidar cualquier saldo pendiente con los mismos.
  - Informar al asesor del proyecto que el contrato correspondiente a dicha etapa suscrito entre él y el Fideicomiso se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.
  - Declarar terminados los contratos sobre unidades inmobiliarias de dicha etapa en virtud de la condición resolutoria de cada uno de ellos y restituir a los promitentes compradores, el dinero entregado al Fideicomiso por concepto de los contratos correspondientes a unidades inmobiliarias de dicha etapa, más los intereses netos de impuestos y gastos que se pueden haber generado por la inversión de tal dinero.
  - Restituir el inmueble a la Compañía Necorvin S.A. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del referido Constituyente.
  - Restituir a los Constituyentes "A" y "B", en proporción a sus beneficios sobre el Fideicomiso cualquier otro remanente que existiere en el Fideicomiso una vez restituido el inmueble al Constituyente y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones, Fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta de los referidos Constituyente.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
  
- ✓ En caso de haberse alcanzado el punto de equilibrio de cada etapa, se dará inicio a esta fase. Constructiva, en la cual la Fiduciaria deberá :
  - Contratar a la empresa constructora de la respectiva etapa del proyecto, la que será seleccionada luego de un proceso de calificación llevado a cabo conforme lo determine la junta de Fideicomiso.
  - Suscribir con los adquirentes o promitentes compradores determinados por el Gerente del Proyecto los contratos por medio del cual se comprometa o reserva la venta de una o más de las unidades inmobiliarias de cada etapa del proyecto. Las condiciones contractuales de tales contratos serán establecidas por la junta de Fideicomiso. Se aclara que el Fideicomiso solo

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

suscribirá promesas de venta o reservas de unidades inmobiliarias de la segunda etapa del proyecto, cuando la Junta del Fideicomiso resuelva expresamente que se dará inicio a dicha etapa lo cual podrá realizarse hasta la fecha en la cual se suscriba el acta de entre recepción definitiva de la construcción de la primera etapa del proyecto.

- Suscribir los contratos con los distintos proveedores de bienes y servicios que se requieran durante esta fase para la construcción de cada etapa y que sean definidos por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la junta así lo establece. La contratación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente del Proyecto Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente del Proyecto si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza.
- La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente del Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria podrán ser suscritos en la fase Pre-operativa, antes que se certifique que sí se ha cumplido el punto de equilibrio de la respectiva etapa, para asegurar precios o condiciones beneficiosas 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 de la respectiva etapa del proyecto solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por los constituyentes; y, de ninguna manera, los recursos entregados al Fideicomiso por los promitentes compradores.
- Entregar, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso para cada etapa, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de la respectiva etapa del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente fiscalizador o Gerente del Proyecto, según la Junta del Fideicomiso lo decida, y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos de la respectiva etapa del proyecto; siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.
- Verificar a través del fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente del Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo de la respectiva etapa 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, tales circunstancias serán 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



## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

los fondos de la respectiva etapa del proyecto. De igual manera la Fiduciaria deberá verificar a través del fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto de la respectiva etapa del proyecto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en 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.

- Durante esta etapa la Fiduciaria a nombre de este Fideicomiso suscribirá el acta de entrega recepción provisional de la obra de cada etapa, una vez que el fiscalizador y el Gerente del Proyecto hayan dado su visto bueno para proceder en tal sentido, lo que determinará la finalización de la fase constructiva el inicio de la fase final para tal etapa.
  - En general todas las gestiones necesarias para que se cumpla íntegramente la fase constructiva de cada etapa.
  - Durante la fase final la Fiduciaria deberá:
    - Durante esta fase se suscribirá por parte del Fideicomiso, el constructor y el fiscalizador, según corresponda, el acta de entrega recepción definitiva de las obras de la respectiva etapa, previo visto bueno del Gerente del Proyecto.
    - Luego de recibir la totalidad del precio por la venta y construcción de las unidades inmobiliarias de cada etapa y obtenidos todos las autorizaciones públicas necesarios para tal efecto, transferir a título de compraventa las unidades inmobiliarias a los respectivos adquirentes, para lo cual suscribirá las respectivas escrituras públicas y las respectivas actas de entrega recepción de cada una de ellas. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden tales transferencias serán de cuenta de los respectivos adquirentes, salvo excepciones expresamente aprobadas por la Junta del Fideicomiso.
    - Terminar y liquidar los contratos con los distintos proveedores de servicios y bienes de la respectiva etapa.
    - Pagar el precio de compraventa del inmueble, una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado por la ejecución total del proyecto y la administración del fideicomiso o los mismos se hallen debidamente provisionados.
- ✓ Una vez pagados todos los tributos, honorarios, costos, gastos y pasivos de este Fideicomiso y cumplido las obligaciones con los promitentes compradores o terceros, o provisionados los valores necesarios para tal efecto, deberá entregar a los beneficiarios los resultados o remanentes que arroje el patrimonio autónomo.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados a continuación, en lo que alcanzare:

- A favor de la Compañía Necorvin S.A., la suma de hasta US\$1.357.220.
- El saldo que hubiere, después de haberse realizado la restitución referido en el literal anterior, de haber lugar a la misma, será distribuido de la siguiente manera:
  - ❖ Constituyente "A", 30% (treinta por ciento) o a quien este haya cedido sus derechos; y,
  - ❖ Constituyente "B", 70% (setenta por ciento) o a quien este haya cedido sus derechos.
- ✓ Aceptar y registrar las cesiones de derechos que se efectúen respecto de los contratos durante el desarrollo del proyecto en sus distintas fases y etapas previa aprobación del Gerente del Proyecto; así como registrar las cesiones de los derechos de los beneficiarios.
- ✓ La Fiduciaria podrá y deberá. en general, realizar todos los actos y contratos que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato, de manera que no sea la falta de disposición específica la que impida su ejecución, siempre que a juicio exclusivo, de la Fiduciaria no atente contra la naturaleza del Fideicomiso mercantil y su finalidad.
- ✓ Una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, la Fiduciaria podrá contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado a la construcción de dicha etapa en cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- ✓ De igual manera una vez cumplido el punto de equilibrio de una determinada etapa del proyecto y previa autorización de la Junta del Fideicomiso. y conforme a los términos y condiciones que ésta determine, la Fiduciaria podrá constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos o a favor de cualquier otro tercero designado por la Junta del Fideicomiso cualquier activo de propiedad del Fideicomiso no comprometido con los promitentes compradores o terceros, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la Fiduciaria podrá someter a conocimiento y resolución de la junta de Fideicomiso, todos los temas que formen parte del desarrollo y ejecución de este Fideicomiso que no se hubieren determinado específicamente en este contrato y que puedan afectar directa o indirectamente al proyecto, a los adquirentes o a los constituyentes.

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Concluidas todas las fases de las dos etapas proyecto, la Fiduciaria procederá a liquidar este Fideicomiso.

Durante el periodo 2019 y 2018, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones Fiduciarias.

#### **1.4 Situación financiera del país**

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

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

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

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

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

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

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **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.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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 PARQUEOS MEGAPLAZA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 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 equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

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

##### **2.6.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “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 “pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados”.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. 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 del 2018, el Fideicomiso posee activos financieros en la categoría de “activos financieros a costo amortizado”. Así mismo el Fideicomiso mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría “Pasivos financieros a costo amortizado”.

(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. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(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

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el 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 adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Fideicomiso valoriza los mismos como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los fondos rotativos entregados por el Fideicomiso para la ejecución del proyecto inmobiliario.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso mantiene la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

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

#### 2.6.3 Deterioro de activos financieros

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

En razón de que no existen componentes de financiamiento significativos, para las cuentas por cobrar comerciales y partes relacionadas (sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), el Fideicomiso utiliza el enfoque simplificado, permitido por la NIIF 9, mediante el cual las pérdidas por deterioro son reconocidas desde el registro inicial de los mencionados activos financieros, utilizando una matriz de provisiones por tramos, en los que se aplican porcentajes fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

Esta matriz de provisiones por tramos se fundamenta sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.



## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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

Si, en un periodo posterior, el monto de las pérdidas crediticias esperadas disminuye, 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 liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

#### **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 en construcción**

Los inventarios en construcción se componen de las construcciones en curso. El terreno fue registrado al valor presente de la obligación adquirida por la compra de los terrenos aportado. Dentro de las construcciones en curso se encuentran los costos directos como, Calculo estructural; Pilotaje, Diseño eléctrico, Estudio de Suelo entre otros.

#### **2.9 Pasivos de contratos**

Los pasivos de contratos constituyen 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.

#### **2.10 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.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (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..
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

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

#### 2.11 Patrimonio del Fideicomiso

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

#### 2.12 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".

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

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

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe 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 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

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.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

El Fideicomiso mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA- / AAA-	AAA / AAA-
Banco Machala S.A.	AA+	AA+

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

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

Impuesto a la renta diferido: El Fideicomiso ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos y pasivos se revertirán en el futuro.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 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	1.861	4.451
<b>Activo financiero medido al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar	9.000	9.000
<b>Total activos financieros</b>	<u>10.861</u>	<u>13.451</u>
<b>Pasivo financiero medido al costo amortizado</b>		
Cuentas por pagar	652.302	651.596
Otras cuentas por pagar	458.219	458.219
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.110.521</u>	<u>1.109.815</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 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>1.861</u>	<u>4.451</u>

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (1) Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco de Machala S.A. y Banco Pichincha C.A. los cuales son de libre disponibilidad.

## 7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos entregados (1)	43.676	34.621
Fondo Rotativo (2)	9.000	9.000
	<u>52.676</u>	<u>43.621</u>

- (1) Corresponde principalmente a anticipos entregados por avances de obras del proyecto a Ovisa Obras Viales S.A.; Consulambiente; Metros Cuadrados Estrategias Inmobiliarios S.A.; International Water Services; Benemérito Cuerpo de Bomberos y a la Empresa Eléctrica Pública Estratégica.
- (2) Corresponde a los fondos rotativos entregados a Metros Cuadrados Estrategias Inmobiliarios S.A. por la construcción del proyecto inmobiliario.

## 8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terrenos</u>		
Solar 18 Mz 111 Av 32 (1)	1.357.220	1.357.220
<u>Costrucciones en curso</u>		
Costo construcción	6.129.918	6.129.918
Honorarios construcción	2.045.793	2.045.793
Costo financiero (2)	1.206.048	1.206.048
Adecuaciones del terreno	315.935	315.935
Impuestos - tasas	220.145	220.100
Honorarios profesionales	160.602	160.602
Dotación	19.444	19.444
Legales	2.289	2.289
	<u>11.457.394</u>	<u>11.457.349</u>

- (1) Corresponde a la adquisición del terreno donde se desarrolla el proyecto inmobiliario.
- (2) Corresponde a la provisión de los intereses de los créditos que mantiene el Fideicomiso con el Banco Promerica S.A.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	<u>652.302</u>	<u>651.596</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores por pagar a Umatac S.A. por facturas de reembolsos de gastos varios por un valor de US\$426.126 y a Consulsismica, Sismica, Ingenierios Consultores Cía Ltda. por concepto de facturas de planillas de fiscalización por el monto de US\$79.905.

#### 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Corriente :</u>		
Campsacorp (1)	453.993	453.993
Intereses por pagar Campsacorp	4.226	4.226
	<u>458.219</u>	<u>458.219</u>
<u>No Corriente :</u>		
Necorvin S.A. (2)	2.256.758	2.256.758
Fondos de Garantía	32.726	32.726
	<u>2.289.484</u>	<u>2.289.484</u>

- (1) Corresponde a valores recibidos por Campsacorp, US\$450.000 en diciembre del 2017 y US\$3.992 en febrero del 2018, estos valores se estima que el Fideicomiso los pagará en el año 2020.
- (2) Corresponde a la dación en pago y cesión de Derechos Fiduciarios entre la Compañía Necorvin S.A. a favor del Banco Produbanco, en donde se expresa que Necorvin S.A. va a asumir varias obligaciones que el Fideicomiso Parques Megaplaza mantiene con el Banco Produbanco.

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

##### (a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (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

El análisis de impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Diferencias temporarias	30.805	38.115
A liquidar después de 12 meses	<u>30.805</u>	<u>38.115</u>

El movimiento del impuesto diferido activo es el siguiente:

	<u>Pérdida Tributaria</u>
Al 1 de enero del 2018	35.097
Crédito a resultados por impuestos diferidos	3.018
Al 31 de diciembre del 2018	<u>38.115</u>
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(7.310)
Al 31 de diciembre del 2019	<u>30.805</u>



## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (d) 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 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

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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,

## **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 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.

## FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.
- 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.

La Administración del Fideicomiso considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

## 12. PASIVOS DEL CONTRATO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	<u>6.889.324</u>	<u>6.877.400</u>

- (1) Corresponde principalmente a valores recibidos por la reserva de los promitentes compradores de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario, en función a los contratos firmados por los clientes de promesa de compraventa.

**FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA**

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**13. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por US\$300 entregado por el constituyente Umatac S.A.; US\$700.00 por el constituyente Acrobusiness S.A. y US\$1.685.982 por Necorvin S.A.

**14. 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.