

**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO
TUMBACO ALTO
(EN LIQUIDACIÓN)**

Estados financieros
Año terminado en diciembre 31, 2019
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 500 3333
www.bdo.ec

N24F Baquerizo Moreno y
E10 José Luis Tamayo
Edificio Torres del Castillo, Torre II, Piso 15
Quito - Ecuador
Código Postal: 170523

Tel: +593 4 256 5394

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

Informe de los Auditores Independientes

A Fiducia S.A. Administradora del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación), que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos descritos en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedad”, los estados financieros antes mencionados se presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto (En Liquidación) al 31 de diciembre de 2019, así como el resultado de sus operaciones, y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Contable “Bases de Liquidación de la Contabilidad” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitida por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera.

Fundamentos de la opinión de auditoría con salvedad

Al 31 de diciembre de 2019, conforme lo establece la nota 7 el Fideicomiso ha reconocido impuestos diferidos correspondientes a pérdidas acumuladas por US\$20,733 los cuales no podrán ser recuperados debido a que proceso de liquidación del fideicomiso. Sin embargo, a la fecha de emisión de nuestro informe hemos corroborado que esta situación ha sido corregida por la administración del fideicomiso.

Bases para nuestra opinión con salvedad

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

Énfasis

Llamamos la atención a la Nota 2 (Liquidación y Terminación del Fideicomiso Mercantil) a los estados financieros adjuntos, donde describe que conforme lo determinado en la cláusula vigésima y vigésima tercera del contrato de constitución del Fideicomiso, se procederá a la liquidación y terminación del mismo por haberse cumplido plenamente con el objeto del Fideicomiso. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.

Otra información

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, en base al trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso sobre los estados financieros

La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la base contable de empresas en liquidación.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de Cumplimiento Tributario del Fideicomiso como agente de retención y percepción, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, se emiten por separado.



Junio 3, 2020
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Xavier Puebla - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluyó los siguientes procedimientos:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del Fideicomiso del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

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

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

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración del Fideicomiso, determinamos aquellos asuntos que fueron de importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a su divulgación pública o cuando, en circunstancias poco frecuentes, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TUMBACO
ALTO
(EN LIQUIDACIÓN)**

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2019**

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estado de Activos Netos en Liquidación	4
• Estado de Operaciones de la Entidad en Liquidación	5
• Estado de Cambios en los Activos Netos en Liquidación	6
• Estado de Flujos de Efectivo	7
• Resumen de las Principales Políticas Contables	8
• Notas a los Estados Financieros	31

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TUMBACO ALTO (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE ACTIVOS EN LIQUIDACIÓN
(Expresados en dólares)

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2019</u>
Activos:		
Activos corrientes:		
Efectivo	(5)	4,125
Cuentas por cobrar	(6)	1,614
		5,739
Activos no corrientes:		
Impuestos diferidos	(7)	20,733
		20,733
Total activos		26,472
Pasivos:		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar proveedores		523
Total pasivos		523
Patrimonio:		
Patrimonio del Fideicomiso	(8)	25,949
Total patrimonio neto		25,949
Total patrimonio neto y pasivos		26,472



Lic. Yahaira Recalde
Apoderado Especial



Andrés Suárez
Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TUMBACO ALTO (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE OPERACIONES DE LA ENTIDAD EN LIQUIDACIÓN
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019
Gastos de ventas	(9)	(35,732)
Gastos de administración	(9)	(18,793)
Otros Gastos		(2,391)
Resultado antes de Impuesto a la renta		(56,916)
Impuesto a la renta		-
Impuestos diferidos	(7)	13,672
Resultado integral del año		(43,244)



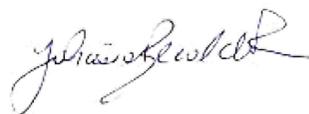
 Lic. Yahaira Recalde
 Apoderado Especial



 Andrés Suárez
 Contador

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TUMBACO ALTO (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS EN LIQUIDACIÓN
(Expresados en dólares)

	Aportes de los Constituyentes	Resultados acumulados		Subtotal	Total
		Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Utilidad (Pérdida) del ejercicio		
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,188,000	(62,107)	-	(62,107)	1,125,893
Restituciones	(1,096,694)	-	-	-	(1,096,694)
Resultado integral del año	-	-	161,300	161,300	161,300
Saldo al 31 de diciembre de 2018	91,306	(62,107)	161,300	99,193	190,499
Transferencia a resultados acumulados	-	161,300	(161,300)	-	-
Restituciones de aportes	(91,306)	(30,000)	-	(30,000)	(121,306)
Resultado integral del año	-	-	(43,244)	(43,244)	(43,244)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	69,193	(43,244)	25,949	25,949



 Lic. Yahaira
 Apoderado Especial



 Andrés Suárez
 Contador

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TUMBACO ALTO (EN LIQUIDACIÓN)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019
Resultado integral total del año		(43,244)
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Efecto de impuestos diferidos	(7)	(13,672)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar no relacionadas		181,557
Aumento en pasivos por impuestos corrientes		(42,245)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		82,396
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Restituciones patrimoniales		(121,306)
Efectivo neto recibido por las actividades de financiamiento		(121,306)
Aumento neto de efectivo		(38,910)
Efectivo al inicio del año		43,035
Efectivo al final del año		4,125



.....
 Lic. Yahaira Recalde
 Apoderado Especial



.....
 Andrés Suárez
 Contadora

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DEL FIDEICOMISO Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. **Nombre de la entidad.**
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto.
- b. **RUC de la entidad.**
1792548462001.
- c. **Domicilio de la entidad.**
Av. 12 de Octubre N24-562, Quito - Pichincha.
- d. **Forma legal de la entidad.**
Fideicomiso Inmobiliario.
- e. **País de incorporación.**
Ecuador.
- f. **Descripción.**

El Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto fue constituido el 8 de Diciembre de 2014, mediante resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2016.0523 de 3 de marzo de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dispuso la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, evento que se realizó el 11 de octubre de 2016 bajo el No. 2065.Q.13.001906.

Objeto del Fideicomiso.

El Fideicomiso tiene por objeto la subdivisión del lote de terreno adquirido, en 10 lores, más obras de infraestructura y construcciones, el Fideicomiso tendrá el plazo de duración necesario para el cumplimiento de su finalidad, sin exceder el máximo determinado en la ley, pudiendo terminarse inmediatamente con las tareas de liquidación del Fideicomiso.

Constituyentes y Beneficiarios

Nombre	Porcentaje
Abelardo Pachano Bertero.	40%
Luís Pachano Estupiñán.	30%
Joaquín Morillo Paimann.	30%
	<hr/>
	100%

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Patrimonio autónomo, aportes futuros, beneficios, pérdidas del fideicomiso.

Los Constituyentes aportan la suma inicial de US\$ 3.000. Los Constituyentes deberán realizar hasta dentro del plazo de 30 días contados a partir de la constitución del Fideicomiso la suma de dinero necesaria para la adquisición del lote de terreno sobre el cual se levantará el proyecto inmobiliario. Adicionalmente podrán realizar aportes adicionales y transferencias de otros bienes, con el propósito de incrementar su patrimonio, siempre y cuando dichos bienes estén acordes con el objeto del Fideicomiso y sean autorizados por la Fiduciaria.

Los Constituyentes tendrán derecho a recibir del Fideicomiso los siguientes beneficios una vez que se haya concluido con la ejecución del proyecto inmobiliario y se haya cumplido con el pago de los gastos y pasivos relacionados con la ejecución del mismo: 1. Los Beneficiarios tendrán derecho a que el Fideicomiso transfiera a su favor recursos dinerarios o bienes del patrimonio autónomo de acuerdo al siguiente porcentaje: Beneficiarios 1, 2 y 3 el 40%, 30% y 30%, respectivamente. 2. Los Beneficiarios tendrán derecho a que el Fideicomiso transfiera a su favor los beneficios, rendimientos o resultados que se pudieran haber generado en dicho patrimonio autónomo en los porcentajes ya señalados.

Compraventa de inmueble.

Mediante escritura pública de 25 de marzo de 2015 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de abril de 2015, los señores cónyuges Santiago González Álvarez y Carmen Salgado Gómez y José Vallejo Pérez y Ana Salgado Gómez realizaron la compraventa al Fideicomiso del inmueble consistente en el lote de terreno signado con el N° 5046183, ubicado en la parroquia de Tumbaco, barrio Muela Alto, cantón Quito, provincia de Pichincha con una superficie total aproximada de 20.000 metros cuadrados cuyo precio de venta fue de US\$900.000 que fueron pagados a la firma del contrato de compraventa.

Autorización de fraccionamiento del lote de terreno.

Mediante escritura pública de 13 de febrero de 2017 inscrita en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito el 21 de marzo de 2017, se realizó la protocolización de la autorización de fraccionamiento del lote de terreno con un área de lote a subdividir y escriturar de 13.407,92 metros cuadrados que incluye 10 lotes de terreno subdivididos y 15% área verde pública.

Punto de Equilibrio.

Es el conjunto de condiciones técnicas y legales que cumplidas facultan al Fideicomiso dar inicio a la ejecución del Proyecto. Para que la Fiduciaria pueda certificar que, si se ha alcanzado el punto de equilibrio, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio técnico, legal y financiero.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La Junta de Fideicomiso de 22 de agosto de 2017, considerando que se ha cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras, determinó como cumplido el punto de equilibrio.

Instrucciones a la Fiduciaria.

- Recibir los aportes que hayan realizado y que realizarán los constituyentes, conforme lo estipulado en este contrato y contabilizar en el fideicomiso mercantil.

En el caso de aportes en especie que consistan en la entrega de bienes o presentación de servicios propios o de terceros para la ejecución del proyecto inmobiliario, la Junta del Fideicomiso podrán instruir el valor de su contabilización, adjuntando los respectivos respaldos que deberán contar con el informe favorable del Fiscalizados.

- Abrir cuentas corrientes en la institución financiera que indique la Junta del Fideicomiso, en las que el Fideicomiso Mercantil recibirá recursos durante la vigencia del mismo, para destinarlos a los fines provistos en este contrato.
- Contratar al Comercializador, Gerente del Proyecto y Constructor, que sean designados conforme a lo estipulado en el presente contrato. Así mismo el Fideicomiso deberá contratar al Fiscalizado y los demás servicios y/o profesionales que se requieran para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario, de conformidad con lo que instruya la Junta de Fideicomiso. Los pagos para dichos profesionales únicamente podrán provenir de los recursos dinerarios que sean aportados por los Constituyentes, hasta que se haya cumplido el punto de equilibrio del proyecto inmobiliario.
- Celebrar con los Promitentes Compradores los contratos de promesa de compraventa de las Unidades Inmobiliarias, así como recibir el precio y contraprestación que sean pactados en dichos contratos. El dinero pagado por los promitentes compradores y que haya sido efectivamente recibido por el Fideicomiso Mercantil, no podrá ser entregado o desembolsado por la Fiduciaria para efectuar pagos relacionados al proyecto inmobiliario, hasta que se haya cumplido el punto de equilibrio de dicho proyecto, y deberá mantenerse invertidos en títulos valores que coticen en el mercado de valores o depósitos en entidades del sector financiero con calificación de riesgo mínima de BBB, según instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo señalado los rendimientos obtenidos por la inversión de dichos recursos si podrán ser utilizados para financiar gastos preliminares del proyecto inmobiliario. Si bien el Fideicomiso suscribirá las promesas de compraventa y compraventas, la responsabilidad del desarrollo del proyecto inmobiliario corresponderá a los constituyentes, en sujeción a los términos y condiciones previstos en este contrato.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La celebración de las escrituras de compraventa se realizará cuando se haya aprobado obtenido la subdivisión de los lotes o declaratoria de propiedad horizontal y cada promitente comprador haya cancelado la totalidad de precio pactado o se haya garantizado el pago a través de un crédito otorgado por una institución bancaria.

- Suscribir los contratos y realizar los actos que sean necesarios para la transferencia de dominio a favor del Fideicomiso del Lote de Terreno sobre el cual se desarrollara el Proyecto, conforme a las condiciones que sean determinadas por la Junta del Fideicomiso.
- Suscribir cualquier acto o contrato, ante cualquier institución pública o privada teniendo a obtener las autorizaciones necesarias para llevar adelante el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. Los actos necesarios y todos los documentos que se requiera elaborar para el efecto, sean realizado por el Gerente del Proyecto y no serán responsabilidad de los Constituyentes, Beneficiario o la Fiduciaria.

Así mismo el Fideicomiso suscribirá cualquier acto o contrato, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener la unificación, división, restructuración o subdivisión de lotes, permiso de habitabilidad y todas las demás autorizaciones necesarias para desarrollar y concluir el proyecto inmobiliario, de conformidad con las disposiciones de este contrato.

Los actos necesarios y todos los documentos que se requiera elaborar para estos efectos, será realizados por el Gerente de Proyecto y no serán responsabilidad de los Constituyentes, Beneficiarios o la Fiduciaria.

- Entregar todo o parte del lote de terreno, en tenencia y custodia a los constituyentes del constructor, para que sea destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario, según instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso. Dicho comodato se entenderá terminado de pleno derecho cuando se haya transferido todo o parte del lote de terreno a las unidades inmobiliarias por parte del fideicomiso a favor de terceros.
- Invertir hasta la totalidad de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso Mercantil de conformidad con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso, siempre y cuando no se contravengan la finalidad e instrucciones del contrato.
- Administrar y disponer de los recursos dinerarios que ingresen al Fideicomiso bajo el siguiente orden de prelación:

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- El pago de los impuestos prediales del Lote de Terreno o de las unidades inmobiliarias, de los demás tributos que graven al Fideicomiso.
 - El pago de honorarios a la Fiduciaria.
 - El pago de los intereses y amortización del capital de los créditos contraídos por el Fideicomiso con entidades financieras u otros acreedores, siempre que dichos recursos sean entregados al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
 - El pago de los honorarios del Fiscalizador.
 - EL pago o transferencia de recursos, a cualquier título, solicitado por el constructor y que sean debidamente autorizados por el fiscalizador, destinados a la ejecución y construcción del proyecto inmobiliario.
 - El pago de los honorarios y comisión de comercializador, gerente del proyecto, de conformidad a los contratos suscritos con ellos.
 - El pago de los gastos u honorarios generados con ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y liquidación del Fideicomiso mercantil, destinados a los que se detallan en los numerales anteriores.
- Suscribir por instrucción de la Junta del Fideicomiso contratos para la construcción de hipotecas y cualquier otra garantía real, prohibición de enajenar, servidumbre o limitación de dominio necesaria para contratación por parte del Fideicomiso, de los créditos con entidades financieras u otros acreedores y que sea requeridas para la ejecución del proyecto inmobiliario. Los recursos correspondientes a los prestamos se acreditarán en la cuenta del Fideicomiso.
 - Previo del informe del Fiscalizador y la aprobación de la Junta del Fideicomiso, suscribir el contrato con el Constructor, el acta de entrega - recepción provisional y/o el acta de entrega-recepción definitiva del proyecto.
 - Contando previamente con instrucción expresa de la Junta del Fideicomiso entregar utilidades reales a favor de los beneficiarios, una vez concluida la ejecución del proyecto y no existan pasivos con terceros.
 - En general realizar o celebrar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato.

Derechos de la Fiduciaria:

- Exigir el pago de sus honorarios, de conformidad a lo establecido en el contrato.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Exigir de los constituyentes y beneficiarios el cumplimiento de los derechos y obligaciones que se asumen en virtud del contrato.
 - Guardar sigilo y reserva sobre su actuación como representante legal y administrado del Fideicomiso Mercantil y sobre la documentación que por tales efectos llegare a su poder y conocimiento.
 - La Fiduciaria no será responsable por la ejecución de las instrucciones del presente contrato o de las que impartieren la Junta del Fideicomiso, en caso de que el Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución.

Obligaciones de la Fiduciaria:

- Administra y disponer de los bienes fideicomitidos en la forma y términos establecidos en este contrato.
- Cumplir con las estipulaciones contenidas en este instrumento, esto incluye ejercer la representación legal del Fideicomiso, siempre y cuando a la Fiduciaria le sean entregados los recursos necesarios y suficientes para el cumplimiento de la finalidad y representación legal, así como la defensa del Fideicomiso Mercantil según cláusula de costos y gastos del contrato constitutivo.
- Remitir a la Superintendencia de Compañías la información que esta entidad solicite para efectos de control.
- Remitir a los Constituyentes la información que soliciten para efectos de control.
- Restituir y entregar a los beneficiarios los beneficios de Fideicomiso Mercantil en los términos establecidos en este instrumento.
- Llevar la contabilidad separada del Fideicomiso Mercantil, de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Remitir estados Financieros con una periodicidad mensual y entregar una rendición comprobada de cuentas a los constituyentes y beneficiarios, con periodicidad semestral.
- Contratar a una compañía de auditoría externa para los estados financieros del fideicomiso mercantil, de conformidad con lo establecido en la Ley, en caso de requerirse.
- Destinar los bienes transferidos al Fideicomiso Mercantil, exclusivamente a la realización de la finalidad establecida, realizando todos los actos y contratos necesarios para dicho fin.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Verificar que el dinero o recursos aportados o transferidos al Fideicomiso por los Constituyentes, sean suficientes para la adquisición del Lote del Terreno sobre el cual se desarrollará el Proyecto Inmobiliario, salvo que tal inmueble se hubiese aportado directamente al Fideicomiso.
 - Suscribir la promesa de compraventa y/o compraventa e instrumentarlos por escritura pública insertando en su contenido la enunciación clara y precisa de las obligaciones y derechos de las partes, a efectos de poder exigir su cumplimiento. La Fiduciaria deberá en tales contratos una cláusula en la que los promitentes compradores y/o compradores se obliguen a pagar directamente al fideicomiso, el valor proveniente de tal negociación. Sin perjuicio de lo anterior, de forma previa a la suscripción de la escritura pública de promesa de compraventa, el fideicomiso podrá recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que estos no superen el dos por ciento del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Los valores entregados como reserva se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional.
 - Recibir directamente en el Fideicomiso, los recursos para financiar el desarrollo del proyecto, sin importar la fuente de los mismos.
 - Advertir de manera expresa y en forma destacada en los programas de difusión, campañas publicitarias y la papelería que se utilice para promocionar los proyectos inmobiliarios, que estos se desarrollarán a través de un fideicomiso mercantil representado por una fiduciaria.
 - Asumir la responsabilidad de la publicación que se efectúe con relación al proyecto inmobiliario que administra, cuando se realice con dineros del patrimonio autónomo, para la cual debe cumplir con las normas previstas en la Ley de Defensa del Consumidor y su Reglamento. La publicidad no podrá inducir al público a errores, equívocos o confusiones.
 - Vigilar, verificar y certificar, bajo su exclusiva responsabilidad, el cumplimiento de las condiciones del Punto de Equilibrio, previo conocimiento y aprobación de la Junta del Fideicomiso.
 - Cumplir con las instrucciones de la Junta del Fideicomiso.

Derechos de los Constituyentes:

- Efectuar a su costo, directamente o a través de auditores externos, cuantas visitas o controles consideren necesarios a los archivos o documentos que tengan relación con la administración del presente Fideicomiso Mercantil.
- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de la finalidad del presente contrato.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiera lugar, en contra de la Fiduciaria por dolo o culpa leve en el desempeño de su gestión.

Obligaciones de los Constituyentes:

- Colaborar con la Fiduciaria en el desarrollo del contrato, entregando toda la documentación y autorizaciones que se requieran para la ejecución de su objeto.
- Realizar los aportes comprometidos en el presente contrato o entregar los bienes o recursos a los que estén obligados conforme al presente contrato.
- Comunicar por escrito a la Fiduciaria cualquier cambio en la información proporcionada a la firma del presente contrato, tales como y sin ser restrictivo cualquier información relevante o hecho material que afecte directa o indirectamente al Fideicomiso o las obligaciones asumidas por los Constituyentes.

Derechos de los Beneficiarios:

- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las finalidades establecidas en el contrato de fideicomiso mercantil.
- Recibir un informe de rendición comprobada de cuentas de la labor de la Fiduciaria trimestralmente y al término del contrato, así como los estados financieros mensuales.
- Recibir y asumir los resultados positivos o negativos que genere el Fideicomiso Mercantil.
- Ejerce las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiera lugar en contra de la Fiduciaria por dolo, culpa grave o culpa leve en el desempeño de su gestión.

Obligaciones de los Beneficiarios:

- Proveer de todas las facilidades a la Fiduciaria para el cumplimiento de las instrucciones impartidas en este contrato.
- Comunicar por escrito a la Fiduciaria cualquier cambio en la información proporcionada a la firma del presente Contrato, así como cualquier información relevante o hecho material que afecte directa o indirectamente al Fideicomiso a la Fiduciaria, así como entregar a este último la información que le solicitare, dentro del plazo que se hubiera señalado para el efecto. La falta injustificada de entrega de la información solicitada será causal de renuncia de la Fiduciaria.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- Pagar oportunamente los honorarios de la Fiduciaria, así como los gastos, costos, tributos y otros rubros estipulados a su cargo en el contrato, o entregar a la Fiduciaria los recursos necesarios para cubrir dichos rubros.
 - Entregar a la Fiduciaria, la información que soliciten los órganos de control, dentro de los plazos que éstos lo requieran,
 - Cumplir con los términos del presente contrato y los demás previstos en la Ley y otras normas aplicables.

Plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la Ley.

Terminación del contrato:

- Por haberse realizado plenamente su objeto.
- Por imposibilidad de cumplir su objeto.
- Por acuerdo entre los Beneficiarios y la Fiduciaria.
- Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria durante dos o más meses, o cual sólo podrá ser alegado por la misma Fiduciaria, más no por los Constituyentes, los Beneficiarios ni por terceros.
- Por otras causales determinadas en la Ley y este contrato.

Informes y rendición de cuentas.

La Fiduciaria deberá remitir con periodicidad semestral la rendición comprobada de cuentas a los Constituyentes y Beneficiarios del Fideicomiso.

Liquidación del Fideicomiso Mercantil:

A la terminación del contrato, la Fiduciaria procederá a la liquidación del Fideicomiso, a través del siguiente procedimiento ordinario:

- La Fiduciaria con los recursos dinerarios que existan en el patrimonio autónomo, cancelará los pasivos o gastos del Fideicomiso Mercantil. En el caso de que el Fideicomiso no cuente con recursos suficientes para cancelar dichas obligaciones, los recursos dinerarios deberán ser proporcionados por los beneficiarios asumirán su pago, a prorrata de su participación en el Fideicomiso.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- La fiduciaria rendirá cuentas finales de gestión a los constituyentes, enviando una comunicación a la dirección registrada por éstos. Dicho informe se entenderá aprobado si no es objetado dentro de los 10 días hábiles siguientes al envío. Luego de vencidas esos 10 días sin que exista objeciones al informe, la Fiduciaria mediante escritura pública realizará un acta suscrita únicamente por ésta, la cual, para todos los efectos legales se entenderá como la liquidación final del patrimonio autónomo y terminación del Fideicomiso mercantil.
- Si los constituyentes no estuvieren de acuerdo con el informe o con la liquidación final, podrá dejar por escrito las constancias que consideren necesarias, teniendo los constituyentes el derecho a recurrir a las instancias determinadas en este contrato para la solución de conflictos.
- Los constituyentes y los beneficiarios autorizan e instruyen expresamente a la Fiduciaria para que una vez cumplidos los pasos previstos en los numerales anteriores, pueda proceder por sí solo, a realizar todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes al fin de perfeccionar la terminación y liquidación del presente fideicomiso mercantil y la inscriba en los registros públicos correspondientes. Asimismo, los Constituyentes y los Beneficiarios autorizan e instruyen expresamente a la Fiduciaria para que, por sí sola y sin requerir comparecencia alguna de ellas, realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones de beneficios a que haya lugar. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial irrevocable, pero amplio y suficiente como en derecho se requiere, conferido por las partes a favor de la Fiduciaria, para el cumplimiento de esta instrucción.

En caso de procedimiento en abandono se aplicará lo siguiente:

- Se entenderá que la Fiduciaria desconoce y le es imposible determinar la dirección de los Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil cuando se cumplieren cualquiera de los siguientes hechos:
 - i. Cuando se hubiera producido un cambio de dirección de los Beneficiarios y esto no hubiera sido comunicado a la Fiduciaria, esta demostrará que los Beneficiarios no se encuentran domiciliados en la dirección que constare en los registros de la Fiduciaria, mediante la práctica de una diligencia notarial en la cual se deje constancia de dicho hecho.
 - ii. Cuando la nueva dirección de dichos Beneficiarios no hubiera sido formalmente comunicada a la Fiduciaria y por tanto la Fiduciaria desconociera la nueva dirección de los Beneficiarios.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- iii. Cuando los Beneficiarios no se acercan a suscribir las escrituras de terminación del fideicomiso mercantil, a pesar del requerimiento escrito presentado por la Fiduciaria, dentro de los sesenta días posteriores a la solicitud de la Fiduciaria para el efecto.
- Cumplidos estos requisitos se considerará al Fideicomiso Mercantil en abandono respecto de los Beneficiarios que incurrieren en las condiciones antes detalladas, y el mismo entrara de manera inmediata en proceso de liquidación.
- Dentro del proceso de liquidación del Fideicomiso Mercantil en abandono se seguirá el procedimiento que se hubiera pactado en cada contrato, lo cual necesariamente implicará la realización de las siguientes actividades:
 - i. Realizar las operaciones que se hallaren pendientes y que fueren factibles de efectuar.
 - ii. Cobrar los créditos.
 - iii. La Fiduciaria deberá procurar la Fiduciaria queda incluso autorizada a enajenar a título oneroso, los bienes del Fideicomiso Mercantil para que mediante la enajenación o con los recursos que se generen con dicha enajenación, se paguen parcialmente o totalmente las obligaciones del patrimonio autónomo. En caso que en el patrimonio autónomo no existieren recursos suficientes para la cancelación de todas las obligaciones del Fideicomiso Mercantil, la responsabilidad en el pago y cumplimiento de las mismas será trasladada a los Beneficiarios del Fideicomiso Mercantil o sus cesionarios. Esa situación de deudor u obligación constará expresamente en el documento de liquidación del Fideicomiso Mercantil, siendo para el efecto suficiente la declaración de la Fiduciaria en tal sentido, sin que por tanto sea necesaria la comparecencia o aceptación de los Beneficiarios a quienes se les traslada dicha responsabilidad.
 - iv. La Fiduciaria publicará por una solo vez en un diario de amplia circulación en el lugar del último domicilio de los Beneficiarios con los que hubiere perdido contacto, un aviso en el que notifique a los Beneficiarios respecto de los cuales se hubiere declarado el abandono del Fideicomiso Mercantil, para que, en el término de diez días contados desde la publicación, se acerquen a las oficinas de la Fiduciaria. En dichos avisos también se comunicará que: La Fiduciaria gestionará la enajenación a título oneroso, de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, para cubrir las obligaciones del Fideicomiso Mercantil.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Las obligaciones del Fideicomiso Mercantil que no pudieren ser cubiertas con los bienes del patrimonio autónomo serán trasladadas directamente al Beneficiario o sus cesionarios, quienes se convertirán en el responsable legal del pago y/o extensión de las mismas.

- v. Si transcurrido el término de los diez días, los Beneficiarios respecto de los cuales se hubiere declarado el abandono del Fideicomiso Mercantil, no tomaren contacto formal con la Fiduciaria, los Beneficiarios de manera expresa autorizan al Fiduciario suscribir el documento final de terminación del Fideicomiso Mercantil, con los Beneficiarios cuando existieren, o con su sola comparecencia cuando no se contare con éstos según este procedimiento. En este caso, los bienes del Fideicomiso Mercantil, si existieren, serán consignados ante un juez de lo civil, y una copia de la rendición de cuentas final y del documento de terminación del Fideicomiso Mercantil serán remitidas a la Superintendencia de Compañías como hecho relevante. La Fiduciaria estará obligada a guardar por un período mínimo de dos años, contados desde la fecha de declaración del abono del Fideicomiso Mercantil, los respaldos de documentación e información que hubieren sustentado dicha declaración, así como las publicaciones realizadas en el numeral (iv) precedente. Transcurrido los dos años citados, no será de responsabilidad de la Fiduciaria ningún documento relativo al Fideicomiso Mercantil.

2. LIQUIDACIÓN Y TERMINACIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL.

Mediante Acta del 8 de mayo de 2018 la Junta resuelve dar inicio al proceso de liquidación del fideicomiso, asimismo autoriza a distribuir las utilidades y/o remanentes del fideicomiso y del pago de impuestos, tributos y retenciones del año en curso; la utilidad y/o remanente deberán ser entregados con los activos y patrimonio existentes en la contabilidad del fideicomiso, conforme a la liquidación que presenta la Gerencia de Proyecto.

3. POLÍTICAS CONTABLES.

3.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Contable “Bases de Liquidación de la Contabilidad” (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB por sus siglas en inglés), vigente al 31 de diciembre de 2019.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Contable de “Bases de Liquidación de la Contabilidad” requiere que los activos y pasivos sean medidos por el importe de realización:

Activos. - se miden en función a la cantidad de dinero esperado a recuperar o la eliminación de los activos que se espera no recuperar en función a su plan de liquidación.

Pasivos. - se miden en función a la mejor estimación del importe que la entidad está obligada a pagar o espera estar obligada a pagar (provisiones y/o contingentes) hasta la fecha de liquidación.

Ingresos, costos y gastos. - el Fideicomiso es una entidad de propósito especial, sus ingresos y gastos se registran con crédito - débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

Adicionalmente, los estados financieros a la fecha de aprobación de inicio del proceso de liquidación, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes a esa fecha.

3.2. Base legal.

Conforme la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos, el Fideicomiso está dotado de personería jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones siendo la Fiduciaria, su representante legal, quien ejercerá tales funciones de conformidad con las instrucciones señaladas por el Constituyente en el correspondiente contrato.

Así mismo, el Fideicomiso no es, ni podrá ser considerado como una sociedad civil o mercantil, sino únicamente como una ficción jurídica capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de la Fiduciaria, en atención a las instrucciones señaladas en el contrato.

3.3. Moneda funcional y de presentación.

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

3.4. Efectivo.

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en caja, bancos. Los que no poseen restricciones de ninguna índole, ni riesgo de pérdida de valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.5. Instrumentos financieros.

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

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

Activos financieros.

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

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

Clasificación de activos financieros.

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

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

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

Deterioro de activos financieros.

El Fideicomiso reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. El Fideicomiso siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales del Fideicomiso.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

Definición de incumplimiento.

El Fideicomiso considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo al Fideicomiso, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

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

- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

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

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento del Fideicomiso de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que el Fideicomiso está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que el Fideicomiso espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

El Fideicomiso reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Política de castigo.

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

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

Baja en cuentas de activos financieros.

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

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

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

3.6. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

- Impuesto a las ganancias corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable.

Impuesto a las ganancias diferido. - se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.7. Activos netos en liquidación.

Comprende el saldo a devolver al Constituyente - Beneficiario del Fideicomiso luego de liquidar los activos y pasivos.

3.8. Patrimonio del Fideicomiso.

Está constituido por los aportes recibidos de los Constituyentes principales, los cuales serán restituidos al momento de la liquidación del Fideicomiso y, los resultados que genere el negocio. De acuerdo a las NIIF, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

3.9. Costos y gastos.

Costo de ventas. - en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios si hubiese.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos administrativos, seguros, impuestos provisiones y comisiones por ventas y otros que surgen en las actividades ordinarias del Fideicomiso; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

3.10. Medio ambiente.

Las actividades del Fideicomiso no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.11. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados.

3.12. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

Nuevas normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 Contratos de seguros	(*)	1 de enero de 2021
Enmiendas a NIIF's		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	(*)	1 de enero de 2020
NIIF 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	(*)	1 de enero de 2020
NIIF 3 Combinación de negocios	(*)	1 de enero de 2020
NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 Instrumentos financieros	(*)	1 de enero de 2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	(*)	Por determinar

(*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros del Fideicomiso.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

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

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.1. Provisión por cuentas incobrables.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. El Fideicomiso siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

4.2. Impuestos diferidos.

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.3. Valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a los depósitos en cuenta bancaria en Banco Bolivariano S. A., cuyo saldo al 31 de diciembre de 2019 es 4,125.

6. CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde cuentas por cobrar varias por 1,614.

7. IMPUESTOS.

7.1. Saldos del impuesto diferido.

Los saldos por impuestos diferidos son como sigue:

	Diciembre 31, 2019
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>	
Amortización de pérdidas tributarias	<u>20,733</u>

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
<u>Diciembre 31, 2019:</u>				
Amortización de pérdidas tributarias	82,932	-	-	<u>20,733</u>

El movimiento de los saldos de impuestos diferidos, fue como sigue:

Concepto	Saldo Inicial	Resultados	Saldo Final
<u>Año terminado en diciembre 31, 2019:</u>			
Amortización de pérdidas tributarias	7,061	13,672	<u>20,733</u>

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7.2. Aspectos tributarios.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.

Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

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

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

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

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Precios de transferencia.

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

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

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

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

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

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

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

Impuesto a la renta.

- a) Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

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

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

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

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- c) Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.
- d) Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales.

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

Impuesto al valor agregado.

- a) Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.
- b) Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales.
- c) Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos.

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

Impuesto a la salida de divisas.

- a) Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo.
- b) En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Otras reformas.

- a) Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.
- b) Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a 1,000,000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.

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

8. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

Al 31 de diciembre de 2019 los estados financieros del Fideicomiso presentan como parte del patrimonio resultados acumulados netos por 25,949.

9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de los gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019
Honorarios	38,022
Seguros y reaseguros	7,175
Comisiones fiduciarias	6,720
Impuestos municipales	2,318
Otros	290
	<u>54,525</u>

10. CONTRATOS.

Al 31 de diciembre de 2019, el Fideicomiso no mantiene contratos vigentes.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Tumbaco Alto

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019, según la Administración y abogados del Fideicomiso no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

12. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Del Consejo Nacional de Valores.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte del Consejo Nacional de Valores durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones al Fideicomiso, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

13. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 3, 2020), las oficinas donde opera el Fideicomiso han cerrado sus oficinas por la emergencia sanitaria desencadenado por la pandemia mundial del virus COVID-19 que afecta a nivel mundial, el cierre de las oficinas iniciaron desde el 17 de marzo de 2020 hasta el 3 de junio de 2020, adicionalmente, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los estados financieros.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso el 3 de junio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta del Fideicomiso. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.
