

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2020

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 Torre Sol Guayaquil



MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles,
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806
T +593 (2) 2525 547
Quito - Ecuador EC170526

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

ec.moore-global.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 19 de febrero del 2021

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2020 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 2020, 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 Torre Sol Guayaquil, 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, 19 de febrero del 2021

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 auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2020. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u></p> <p>El Fideicomiso tiene por objeto administrar las suites que conforman el edificio Torre Sol I Apart Suite - Guayaquil, ubicado en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol del cantón y ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual ha contratado el 29 de abril del 2016 a la Compañía Guayhost SA., como operador, el mismo que facilitará el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para comprender y evaluar el cumplimiento del mismo. • Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.



Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 19 de febrero del 2021

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros adjuntos, Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, al 31 de diciembre del 2019, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen con fecha 30 de enero del 2020, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración del Fideicomiso por los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, según corresponda, los asuntos relacionados con la 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 Internacionales 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.

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 19 de febrero del 2021

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

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

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

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, 19 de febrero del 2021

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2020, sobre: i) información financiera suplementaria, y ii) cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Torre Sol Guayaquil, se emiten por separado.

MOORE ECUADOR

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

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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Bancos	6	19.170	12.308
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	7	-	60.000
Intereses por cobrar		-	556
Cuentas por cobrar	8	7.701	22.201
Otras cuentas por cobrar		13.312	3.728
Impuestos por cobrar	10	2.238	13.360
Total activos corrientes		42.421	112.153
Total de activos		42.421	112.153
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	8.140	11.726
Otras cuentas por pagar		696	750
Impuestos por pagar	10	302	2.593
Total pasivos corriente		9.138	15.069
Patrimonio	11	33.283	97.084
Total de pasivo y patrimonio		42.421	112.153

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
Z SANTANA

Firmado digitalmente por
KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2021.02.19
10:15:28 -05'00'

CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente
por WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.02.19
10:07:43 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

DEYSI
SHIRLEY
ROMERO
VELIZ

Firmado digitalmente por
DEYSI SHIRLEY
ROMERO VELIZ
Fecha: 2021.02.19
10:10:30 -05'00'

CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2020	2019
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias		114.875	305.055
		<u>114.875</u>	<u>305.055</u>
Gastos:			
Servicios hoteleros		(36.234)	(104.920)
Alicuotas		(24.434)	(33.303)
Servicios básicos		(10.880)	(21.900)
Comisiones pagadas		(8.235)	(15.214)
Auditoría externa		(1.646)	(1.846)
Gastos no deducibles		(230)	(864)
Mantenimiento		-	(13.303)
Otros		(2.093)	(1.486)
		<u>(83.752)</u>	<u>(192.836)</u>
Utilidad operativa en ventas		31.123	112.219
Otros ingresos, neto		1.356	1.594
		<u>32.479</u>	<u>113.813</u>
Utilidad antes de impuestos		32.479	113.813
Impuesto a la renta	10	(7.196)	(25.229)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>25.283</u>	<u>88.584</u>

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Z SANTANA

Firmado digitalmente por
KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2021.02.19
10:16:02 -05'00'

CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente
por WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.02.19
10:07:59 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

DEYSI
SHIRLEY
ROMERO
VELIZ

Firmado digitalmente por
DEYSI SHIRLEY
ROMERO VELIZ
Fecha: 2021.02.19
10:10:48 -05'00'

CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2019	11.500	65.679	77.179
Distribución de dividendos		(65.679)	(65.679)
Restitución de aportes	(3.000)		(3.000)
Utilidad neta y resultado integral del año		88.584	88.584
Saldos al 31 de diciembre del 2019	8.500	88.584	97.084
Distribución de dividendos		(88.584)	(88.584)
Restitución de aportes	(500)		(500)
Utilidad neta y resultado integral del año		25.283	25.283
Saldos al 31 de diciembre del 2020	8.000	25.283	33.283

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Firmado digitalmente por
KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2021.02.19
10:16:26 -05'00'

CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS
ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ
Firmado digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2021.02.19
10:08:18 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

DEYSI
SHIRLEY
ROMERO
VELIZ
Firmado digitalmente por
DEYSI SHIRLEY
ROMERO VELIZ
Fecha: 2021.02.19
10:11:05 -05'00'

CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del año		25.283	88.584
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		4.916	11.593
Impuestos por cobrar		11.122	(2.742)
Cuentas por pagar		(3.586)	(8.734)
Otras cuentas por pagar		(54)	72
Impuestos por pagar		(2.291)	1.275
Flujo de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>35.390</u>	<u>90.048</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		60.556	(35.000)
Flujo de efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>60.556</u>	<u>(35.000)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Dividendos pagados		(88.584)	(65.679)
Restitución de aporte		(500)	(3.000)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(89.084)</u>	<u>(68.679)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalente de efectivo		6.862	(13.631)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		12.308	25.939
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>19.170</u>	<u>12.308</u>

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente por
KARINA LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA
Fecha: 2021.02.19
10:16:43 -05'00'

CPA. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES SAAVEDRA
CHAVEZ
Fecha: 2021.02.19
10:08:41 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

DEYSI
SHIRLEY
ROMERO
VELIZ

Firmado digitalmente por
DEYSI SHIRLEY
ROMERO VELIZ
Fecha: 2021.02.19
10:11:21 -05'00'

CPA. Deysi Romero
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

El Fideicomiso Torre Sol Guayaquil fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 2 de marzo 2007, y es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El Constituyente principal es la Compañía Falot S.A. y los respectivos Constituyentes Adherentes son los propietarios de las suites.

El Fideicomiso tiene por objeto administrar las suites que conforman el edificio Torre Sol I Apart Suite -Guayaquil, ubicado en la avenida Juan Tanca Marengo en el sector de Ciudad del Sol del cantón y ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, para lo cual ha contratado el 29 de abril del 2016 a la Compañía Guayhost S.A., como operador, el mismo que facilitará el mantenimiento, promoción para el arrendamiento y demás actividades de las suites.

Reformas

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

Sustitúyase el numeral 20.2 de la cláusula 20 del contrato de constitución del Fideicomiso por lo siguiente: "Por la Administración del Fideicomiso un honorario mínimo mensual por la cantidad US\$394 en cuanto el número de suites sean hasta 20, de incrementarse el número de suites se sumará al valor antes mencionado la suma de US\$4 por cada suite adicional que exista al final de cada mes, el referido honorario deberá ser cancelado dentro de los primeros cinco días hábiles.

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

Los constituyentes transfieren a la suscripción del contrato de constitución al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable: la suma de quinientos dólares (USD\$500) y se compromete a aportar al fideicomiso, el monto de recursos que sean necesarios para conformar el fondo preoperativo para cubrir los gastos de la etapa preoperativa previo a la certificación del punto de equilibrio. El constituyente se obliga al saneamiento de Ley de los bienes transferidos o por los que transfiera al fideicomiso, y responderá frente a la fiduciaria y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos, por lo cual, deberá indemnizar los perjuicios que se llegaren a causar a la fiduciaria, fideicomiso y/o a terceros.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.3 Instrucciones Fiduciarias

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

- Registrar como de propiedad del fideicomiso, el dinero que se transfiere el constituyente a la suscripción del contrato de constitución o que llegare a transferir en el futuro para conformar el fondo pre operativo y todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa pre operativo del negocio. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se generen durante el desarrollo del objeto del fideicomiso.
- Suscribir con Guayhost S.A., el contrato de administración y servicio complementario aprobado por el constituyente, pero sujeto a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dicho contrato se resolverá de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa.
- Celebrar con los constituyentes adherentes designados por el constituyente o por quien ésta determine, contratos de convenios de adhesión y registrar el aporte en efectivo correspondiente, aporte que servirá para cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso, incluso en el caso de no alcanzarse el punto de equilibrio; así mismo suscribir con los constituyentes adherentes el contrato de comodato sobre las suites, dichos contratos deberán estar sujetos a condición resolutoria: que consiste en el hecho de que dichos contratos se resolverán de pleno derecho en el evento de que la fiduciaria declare que no se ha cumplido con el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa; las suites serán entregadas al correspondiente constituyentes adherentes en caso de que se dé por terminado el contrato de comodato por haberse cumplido el punto de equilibrio.
- Aperturar las cuentas corrientes o las de ahorro que sean necesarias para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso, en las instituciones financieras que escoja el constituyente.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del fideicomiso, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja el constituyente en la etapa pre operativa y la junta del fideicomiso en la etapa operativa, siempre y cuando las misma tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y para el caso de instituciones financieras del exterior.
- Realizar los gastos preliminares que apruebe el constituyente para la etapa pre operativo. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, podrán ser realizados con los recursos transferidos al

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

fideicomiso por el constituyente, los mismos que conforman el fondo pre operativo, o por los constituyentes adherentes.

- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio para iniciar la etapa operativa del negocio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de constitución;
- En caso de que la Fiduciaria verifique y verifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
 - Informar Guayhost S.A. que el contrato de administración y servicio complementarios se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria del mismo, y liquidar cualquier saldo pendiente con el mismo.
 - Informar a los constituyentes y adherentes que el convenio de adhesión y contrato de comodato se ha resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismo, y devolver a los constituyentes adherentes las suites y cualquier remanente que existiere previo a las deducciones por gastos administrativos a que hubiere lugar según las condiciones señaladas en el correspondiente convenio de adhesión, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del fideicomiso.
 - Iniciar y culminar los labores de liquidación del fideicomiso
- En caso de que la fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio para dar inicio a la etapa operativa del negocio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
 - Declarar el inicio de la etapa operativa del negocio.
 - Convocar a los constituyentes adherentes que a la presente fecha existan a una asamblea en la que se designarán a dos vocales que representarán a los Constituyentes Adherentes existentes a la presente fecha y a los que se adhieran en el futuro en la junta del fideicomiso. La designación se hará por mayoría simple de votos de los constituyentes adherentes asistentes a la reunión. Esta asamblea también deberá ser convocada por la fiduciaria, cuando se debe reemplazar a cualquier miembro de la junta del fideicomiso por ausencia definitiva.
 - Entregar en administración las suites, con su respectivo mobiliario, dotación y equipamiento a favor del fideicomiso deberá estar estipulado en el contrato de administración y servicio complementario. Esta administración comprenderá entre otras actividades: (i) el mantenimiento y custodia de la suites; (ii) la promoción para el arrendamiento de las suites; (iii) la realización de todos los pasos operativos vinculados al arrendamiento de las suites y dar todos los servicios complementarios hoteleros a los arrendatarios de la suite. Guayhost S.A. deberá proveer de todo el personal y la infraestructura humana y de

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

servicios para la administración de las suites, el que no tendrá ningún tipo de relación laboral ni de ningún otro tipo con el Fideicomiso.

- Cobrar y recibir de Guayhost S.A. los valores correspondientes que se generan en cumplimiento del objeto del contrato de administración y servicios complementarios.
- Pagar a Guayhost S.A. el honorario pactado en el contrato de administración y servicios complementarios por la administración de la Suite así como proceder al reembolso de todos los costos, gastos generados por dicha administración así como pagar los costos gastos y honorarios por concepto de mantenimiento de la franquicia Howard Johnson y que conste en el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso.
- En caso de incumplimiento de los Constituyentes Adherentes, de las obligaciones que asumieron en el convenio de adhesión y/o en el contrato de comodato dar por terminados tales contratos, previa aprobación de la junta Fideicomiso y en la forma establecida en los mismos y cobrar las multas que hubiera al lugar.
- Registrar en la contabilidad del Fideicomiso todas las operaciones activas, pasivas o contingentes vinculadas a la etapa operativa del negocio y plenamente justificadas con las facturas recibos o comprobantes.
- Continuar celebrando con los constituyentes adherentes los convenios de adhesión y los contratos de comodato.
- Transferir a favor de cada Constituyente adherente a título de restitución fiduciaria las utilidades netas que genera el negocio, las mismas que se calculará tomando como base el número de metros cuadrados de su correspondiente suite así como el tiempo de permanencia del Constituyente adherente en el fideicomiso, la fórmula de cálculo se encuentra detallada en el anexo 1 que formará parte integrante del contrato de constitución, la entrega de las utilidades netas del primer año, se hará al finalizar el primer ejercicio económico completo y a partir del segundo año, con la periodicidad que establezca la junta del fideicomiso la que no podrá ser inferior a cuatro meses de las utilidades netas se segregará el valor correspondiente para la formación del fondo de reserva valor que será deducido previo al reparto de las utilidades netas a los Constituyentes adherentes, Asimismo una vez que se hayan cancelado todos los pasivos costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por el desarrollo del negocio. Por otra parte una vez realizado la repartición de las utilidades netas y cubierto todos los pasivos costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan generarse por el desarrollo del negocio, de existir un remanente podrán ser repartido De igual forma conforme se indica en el presente numeral, previa aprobación de la junta del Fideicomiso.
- Contratar una auditora externa previa aprobación de la junta de fideicomiso para que audite los resultados del negocio con la periodicidad determinada por la junta de fideicomiso. Si tocaría el pago a la auditora externa se hará con los recursos del fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberán proveerlo los constituyentes adherentes en proporción a la alícuota

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar se los recursos necesarios, la fiduciaria se haya exonerada de cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.

- Otorgar procuración judicial a favor de un abogado, con el fin de que éste, por su cuenta del fideicomiso, inicia en contra de cualquiera de los constituyentes adherentes o los arrendatarios de las suites o del Guayhost S.A., de los representantes de estos o de cualquier tercero, las acciones civiles y penales de las que se crea asistido por cualquier incumplimiento de las obligaciones asumidas por los antes mencionados en el presente contrato o en cualquier otro instrumento contractual o para que asuma la defensa del fideicomiso en caso de que existan conflictos o controversias la contratación se hará con los recursos con los que cuente el fideicomiso en caso de no existir los recursos en el fideicomiso deberá proveer de los Constituyentes adherentes, en proporción a la alícuota que posee cada uno respecto de su Suite, alícuota que será determinado por la fiduciaria sobre la base de las suites respecto de las cuales se hubiere suscrito el correspondiente contrato de comodato de no proporcionar se los recursos necesarios la fiduciaria se haya exonerada el cumplimiento de esta obligación y no tendrá responsabilidad alguna de los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- Una vez que se haya terminado el plazo de vigencia del contrato de administración complementario restituir a los constituyentes adherentes la tendencia de las suites dotación y equipamiento, transferir a los fideicomiso, una vez deducido todos los costos, gastos honorarios y tributo generados por la Constitución, administración, y liquidación del fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros a los que se refiere el numeral 7.8 y, liquidar el fideicomiso.
- Una vez que la fiduciaria verifique: a) qué el número de Suites disminuye de los 20 contratos, que como mínimo deberán existir durante la vigencia del fideicomiso; o, b) que el contrato de presentación del servicio complementario se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia o por petición expresa del Guayhost S.A. cuando el negocio al cierre de un ejercicio económico no generó los resultados esperados en el presupuesto aprobado por la junta de fideicomiso proceder a restituir los constituyentes adherentes la tendencia de las suites como su respectivo mobiliario, dotación, y equipamiento; transferir a los Constituyentes adherentes, los remanentes en dinero que existieron en el fideicomiso, una vez deducidos todos los costos, gastos, honorarios y tributo generados por la constitución, administración, y liquidación del fideicomiso, repartición que se hará de acuerdo a los parámetros del contrato de constitución, liquidar el fideicomiso.
- Celebrar todos los contratos y ejecutar todos los actos necesarios para el cumplimiento del objeto del fideicomiso y de sus instrucciones fiduciarias, de tal manera que no sea una falta o insuficiencia de instrucción expresa la que de alguna manera impida o retar de su cumplimiento

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Situación financiera del país y efectos de COVID-19

A finales del año 2019 se identificó el virus denominado “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 en el año 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 su rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó los estados de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual incluyó importantes restricciones en la libre movilidad, la suspensión temporal de asistencia a establecimientos educativos, actividades laborales y de negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo, salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos e incorporando además ciertas reformas en materia tributaria y fiscal y la reducción opcional de la jornada laboral. Estas resoluciones se vinieron modificando o acoplando a las circunstancias de cada localidad durante los años 2020 y 2021.

Los efectos de la pandemia implicaron una contracción generalizada de la economía local e internacional y por lo tanto el nivel de alquiler de las suites disminuyó, el segmento de clientes corporativos prescindió de enviar a su personal fuera de sus ciudades de origen. El Fideicomiso implementó las siguientes acciones:

- Estrategias de reducción de gastos.
- Aumento de Ingresos mediante análisis de estrategias para captar más clientes del segmento corporativo.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, serán presentados a la Junta de Fideicomiso en sesión que se llevará a cabo el 18 de febrero del 2021 para su respectiva aprobación.

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 2020 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 2020 y 2019 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2020:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2020:

- Definición de material - modificaciones a NIC 1 y NIC 8.
- Definición de negocio - modificaciones a NIIF 3.
- Reforma de la tasa de interés de referencia - modificaciones a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7.
- Marco conceptual revisado para la información financiera
- Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - enmiendas a la NIIF 16

Las modificaciones con implicancia o afectación en los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2020 no tuvieron impacto significativo.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía 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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 16	Enmienda. Se restringe la deducción en los costos de propiedad, planta y equipo, los ingresos obtenidos por la venta de artículos producidos en el período de prueba del activo, las mismas se reconocerán en los resultados del ejercicio.	1 de enero 2022
NIC 37	Enmienda. Los costos de cumplimiento de un contrato comprenden de los costos incrementales de cumplir con el contrato y una asignación de costos que se relacionan con el cumplimiento de los mismos.	1 de enero 2022
NIIF 3	Se agrega una excepción a la norma, al principio de reconocimiento. Para pasivos y pasivos contingentes que estuvieran dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIF21, en remplazo de lo indicado en el Marco Conceptual.	1 de enero 2022
NIC 41	Enmienda. Se elimina el requisito de excluir los flujos de efectivo de los impuestos cuando se mide el valor razonable.	1 de enero 2022
NIIF 9	Enmienda. Aclara las tarifas que una empresa debe incluir al evaluar los términos de un pasivo financiero para la baja del mismo.	1 de enero 2022
NIIF 1	Enmienda. Aplicación de la NIIF 1 de una subsidiaria que adopte las Normas por primera vez después de su controladora en relación con la medición de las diferencias de conversión acumuladas.	1 de enero 2022
NIC 1	Enmienda. Se aclaran los requisitos para la presentación de pasivos como corrientes y no corrientes en el estado de situación financiera .	1 de enero 2023
NIIF 17	Efectivación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero 2023

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 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.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados”.

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 2020 y del 2019, 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”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

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

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados. Con

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

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 las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales de más de 3 meses. Las inversiones que mantienen un vencimiento de menos de 3 meses, son clasificadas como equivalente de efectivo. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro “Ingresos por certificados de depósitos” cuando se ha establecido el derecho del Fideicomiso a percibir su pago.
- (ii) Cuentas por cobrar: Esta cuenta corresponde a los montos adeudados por el cliente Guayhost S.A. por servicios prestados. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

(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:

- (iii) Cuentas por pagar: 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.

2.5.3 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

deuda que se miden al costo amortizado o al valor razonable, arrendamientos por cobrar y activos del contrato, así como contratos de garantía financiera), utilizando 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, considerando 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, incluyendo además la determinación de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no ha registrado 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.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 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.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (a) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (b) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019, el Fideicomiso no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.8 Patrimonio del Fideicomiso

Está constituido por el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

2.9 Reconocimiento de ingresos

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

El Fideicomiso reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia el Fideicomiso y se cumpla con los criterios específicos por el tipo de ingreso como se describe más adelante. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. El Fideicomiso basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

(i) **Venta de servicios**

Los ingresos provenientes de servicios, que sustancialmente se refieren a servicios de arrendamiento de suites para los clientes atendidos por el Operador, se reconocen en el período en el que se prestan, considerando el grado de terminación de la prestación al final del período sobre el cual se informa, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una proporción del total de los servicios a ser brindados (método del porcentaje de terminación).

Las estimaciones de los ingresos, los costos o el avance del progreso de los servicios brindados hasta su finalización se revisan si cambian las circunstancias. Cualquier aumento o disminución resultante en los ingresos o costos estimados se reflejan en el resultado en el período en que las circunstancias que dan lugar a la revisión sean conocidas por el Fideicomiso.

2.10 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS 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 valor razonable por tipo de interés y los flujos de efectivo:

El Fideicomiso, tuvo hasta el mes de febrero del 2020 un tipo de instrumento financiero que generó interés que correspondía a certificado de inversión en Banco Diners Club del Ecuador S.A.; clasificados como Activos financieros a

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

costo amortizado respectivamente que devengaron intereses a tasas fijas y exponen al Fideicomiso al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable.

El Fideicomiso ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría

El Fideicomiso coloca sus excedentes de efectivo en las referidas instituciones financieras, para mantener un mejor y adecuado control sobre dichos activos financieros. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos y para dar cumplimiento a las disposiciones vigentes. En este sentido la política de la Fiduciaria es mantener la gran parte de sus excedentes de efectivo en inversiones que devengan tasas de interés fijas.

(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.

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 (1)</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2020. Fuente: Superintendencia de Bancos.

(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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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:

Al 31 de diciembre del 2020 y 2019 el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS 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>2020</u>	<u>2019</u>
Activo financiero medido al costo		
Bancos	19.170	12.308
Activo financiero medido al costo amortizado		
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	60.000
Cuentas por cobrar	7.701	22.201
Total activos financieros	<u>26.871</u>	<u>94.509</u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por pagar	8.140	11.726
Total pasivos financieros	<u>8.140</u>	<u>11.726</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).

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 2020 y 2019, 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>2020</u>	<u>2019</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>19.170</u>	<u>12.308</u>

7. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA SU VENCIMIENTO

Composición:

<u>Certificado de Inversión</u>	<u>Tasas efectiva de rendimiento</u>		<u>Fecha de Inicio</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>		<u>Total</u>		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	
Diners Club del Ecuador S.A.	-	5,40%	-	21/10/2019	2/18/2020	-	-	40.000
Diners Club del Ecuador S.A.	-	5,60%	-	11/22/2019	2/20/2020	-	-	20.000
						-	-	<u>60.000</u>

Las inversiones vencieron en febrero del año 2020, una vez liquidadas, fueron destinadas en su totalidad a la distribución de dividendos del año 2019.

8. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Guayhost S.A.	<u>7.701</u>	<u>22.201</u>

Ver antigüedad de cuenta por cobrar con Guayhost S.A. al 31 de diciembre a continuación:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Antigüedad</u>		
Vigente	<u>7.701</u>	<u>22.201</u>

De acuerdo al vencimiento de las facturas que conforman el saldo de las cuentas por cobrar con Guayhost S.A., no existe riesgo de crédito en la recuperabilidad de los saldos, por lo cual no se establecen ratios de pérdidas crediticias y no es necesario constituir una provisión para cuentas incobrables.

9. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Edificio Torre Sol (1)	4.211	2.347
Guayhost S.A. (2)	2.520	8.212
Otros	1.409	1.167
	<u>8.140</u>	<u>11.726</u>

- (1) Corresponde a valores por cancelar al Edificio Torre Sol 1 por concepto de alcúotas y mantenimiento.
- (2) Corresponden a valores por cancelar a Guayhost S.A. por concepto de Administración por el arrendamiento de las Suites.

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

(b) Legislación vigente

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, se incorporó a la Ley de Régimen Tributario Interno el Art. 42.1, donde se aclara sobre el impuesto a la renta que los Fideicomisos mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades. También se indica que los Fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, están exentos del pago de impuesto a la renta. Sin perjuicio de ello, deberán presentar únicamente una declaración

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

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) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2020 y 2019 se determinó como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuestos a la renta	32.479	113.813
Más: Gastos no deducibles	230	864
Base imponible total	<u>32.709</u>	<u>114.677</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta determinado	<u>7.196</u>	<u>25.229</u>

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la renta causado	7.196	25.229
Menos:		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(9.213)</u>	<u>(24.412)</u>
Saldo (a favor), por pagar	<u>(2.017)</u>	<u>817</u>

(d) Impuestos por cobrar

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto a la Renta	2.017	13.360
Retenciones en la fuente al Valor Agregado	<u>221</u>	<u>-</u>
	<u>2.238</u>	<u>13.360</u>

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	219	-
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	83	157
Impuesto al Valor Agregado por pagar	-	1.619
Impuesto a la renta por pagar	-	817
	<u>302</u>	<u>2.593</u>

(f) Reclamo de pago en exceso

Con fecha 9 de enero de 2020 y con trámite No 109012020022696, el Fideicomiso presentó un reclamo de pago en exceso por concepto de Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2018 (incluye crédito tributario de años anteriores 2016 y 2017), ante la autoridad fiscal por un monto de US\$13.307 registrado en el rubro de Otras cuentas por cobrar. A la fecha de emisión de estos estados financieros, el reclamo fue aceptado por el SRI y se encuentra acreditado en el Fideicomiso con fecha 26 de enero del 2021.

(g) Otros asuntos - Reformas Tributarias

- En el Primer Suplemento al Registro Oficial No. 148 del 21 de febrero de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000011 expide las normas e instrucciones aplicables al Régimen Impositivo para Microempresas.
- En la Edición Especial al Registro Oficial No. 459 del 20 de marzo de 2020 el SRI mediante Resolución No. NAC-DGERCGC20-00000020 se expide la reforma a los porcentajes de retención en la fuente de impuesto a la renta, entre otros incrementando de 1% al 1.75% y del 2 al 2,75% respectivamente.
- El presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No. 1021 de 27 de marzo de 2020, incluyó regulaciones temporales y especiales para el pago de impuestos nacionales como son Impuesto al Valor Agregado, Consumos Especiales e Impuesto a la Renta, de acuerdo a:
 - Sujetos pasivos a quien aplica: Microempresas; o que tengan domicilio tributario principal en Galápagos; o cuya actividad económica sea operaciones de líneas aéreas, sectores del turismo, sector agrícola; exportadores habituales de bienes, o que el 50% de sus ingresos correspondan a exportaciones de bienes.
 - El IVA podrá ser pagado en 6 cuotas, conforme las cuotas, plazos y la forma indicados en el Decreto, en los siguientes meses: abril, mayo y junio.
 - Diferimiento: El 10% mensual del valor del impuesto a pagarse, en el primer y segundo mes (total 20%); en las 4 cuotas siguientes se pagará en cada una de

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

ellas, el 20% del impuesto a pagar (total 80%), en cada mes; los pagos se efectuarán según el noveno dígito del RUC entre el 10 y 28 del mes siguiente.

- El pago del impuesto a la renta del ejercicio 2019 se realizará en 6 cuotas entre abril a septiembre 2020 conforme a los plazos y forma indicados en el Decreto.

Este Decreto también implementó un sistema de auto-retención de impuesto a la renta para ingresos de instituciones financieras (1,75%), prestación de servicio de telefonía móvil (1,75%) y empresas con contratos de exploración y explotación de hidrocarburos (1,50%).

- El 4 de agosto de 2020, en el Segundo Suplemento al Registro Oficial 260 se publicó el Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”, que reformó entre otros el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:
 - Deducibilidad de intereses en préstamos de partes relacionadas locales y del exterior.
 - Aplicación del impuesto a la renta diferido en arrendamientos.
 - Retención de impuesto a la renta en la fuente en dividendos distribuidos al exterior.
 - Deducibilidad de provisiones por jubilación patronal y desahucio.
 - Aplicación del Impuesto al Valor Agregado en la importación de servicios digitales.
- En el Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1130 se proroga por 24 meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los incentivos de exoneración de impuesto a la renta y otros establecidos en los Arts. 26 y 27 del Capítulo II de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad Fiscal.
- En el mismo Suplemento al Registro Oficial No. 281 del 3 de septiembre de 2020 mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 se dispone la recaudación anticipada del impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020 equivalente al 25% del 85% de la utilidad contable a julio del 2020 menos las retenciones de impuesto a la renta en la fuente en ese mismo periodo.

“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:

- Están exentos para la determinación de 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.

- También están 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, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, 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 que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2019, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2019, con tarifas que van 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 2019. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado 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;

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2020

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.
- 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 la 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. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- 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, 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.

De acuerdo con la Administración del Fideicomiso, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

11. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por aportes en efectivo de US\$8.000.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2020 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.