

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2021

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 Cía. Ltda.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

Guayaquil, 15 de febrero del 2022

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 2021 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 2021, 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.

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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
 Guayaquil, 15 de febrero del 2022

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 2021. 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.

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.

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 15 de febrero del 2022

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.
- 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

Al Representante Legal de
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles
Guayaquil, 15 de febrero del 2022

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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestras opiniones por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2021, 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.



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 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Referencia a Notas	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	6	18,361	19,170
Intereses por cobrar		165	-
Cuentas por cobrar	7	6,114	7,701
Otras cuentas por cobrar		-	13,312
Impuestos por cobrar	9	<u>6,587</u>	<u>2,238</u>
Total activos corrientes		<u>31,227</u>	<u>42,421</u>
Total de activos		<u><u>31,227</u></u>	<u><u>42,421</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	8	5,023	8,140
Otras cuentas por pagar		499	696
Impuestos por pagar	9	<u>274</u>	<u>302</u>
Total pasivos corriente		<u>5,796</u>	<u>9,138</u>
Patrimonio	10	25,431	33,283
Total de pasivo y patrimonio		<u><u>31,227</u></u>	<u><u>42,421</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.02.15
15:45:34 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.02.15
15:17:41 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.02.15
15:30:50 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2021	2020
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias		100.153	114.875
		<u>100.153</u>	<u>114.875</u>
Gastos:			
Servicios hoteleros		(28.911)	(36.234)
Alícuotas		(26.791)	(24.434)
Servicios básicos		(14.514)	(10.880)
Comisiones pagadas		(7.698)	(8.235)
Auditoría externa		(1.000)	(1.646)
Gastos no deducibles		(3)	(230)
Otros		(1.055)	(2.093)
		<u>(79.972)</u>	<u>(83.752)</u>
Utilidad operativa en ventas		20.181	31.123
Otros ingresos, neto		2.167	1.356
Utilidad antes de impuestos		<u>22.348</u>	<u>32.479</u>
Impuesto a la renta	9	<u>(4.917)</u>	<u>(7.196)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>17.431</u></u>	<u><u>25.283</u></u>

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.02.15
15:45:34 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.02.15
15:17:41 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.02.15
15:30:50 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Aporte Patrimonial	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2020	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
Distribución de dividendos		(25,283)	(25,283)
Utilidad neta y resultado integral del año		17,431	17,431
Saldos al 31 de diciembre del 2021	8,000	17,431	25,431

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.02.15
15:45:34 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado
digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.02.15
15:17:41 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado
digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.02.15
15:30:50 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Nota	2021	2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del año		17,431	25,283
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar		14,734	4,916
Impuestos por cobrar		(4,349)	11,122
Cuentas por pagar		(3,117)	(3,586)
Otras cuentas por pagar		(197)	(54)
Impuestos por pagar		(28)	(2,291)
Flujo de efectivo provisto por las actividades de operación		<u>24,474</u>	<u>35,390</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones financieras		-	60,556
Flujo de efectivo provisto por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>60,556</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Dividendos pagados		(25,283)	(88,584)
Restitución de aporte		-	(500)
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(25,283)</u>	<u>(89,084)</u>
(Disminución) aumento neta de efectivo y equivalente de efectivo		(809)	6,862
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		19,170	12,308
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>18,361</u>	<u>19,170</u>

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

KARINA
LUISANA
RODRIGUEZ
SANTANA

Firmado digitalmente
por KARINA LUISANA
RODRIGUEZ SANTANA
Fecha: 2022.02.15
15:45:34 -05'00'

Ab. Karina Rodriguez
Apoderado Especial

WENDY DE
LOS ANGELES
SAAVEDRA
CHAVEZ

Firmado digitalmente por
WENDY DE LOS
ANGELES
SAAVEDRA CHAVEZ
Fecha: 2022.02.15
15:17:41 -05'00'

CPA. Wendy Saavedra
Supervisora Contable

ERIKA
KARINA
MEZA
SANCHEZ

Firmado digitalmente por
ERIKA KARINA
MEZA SANCHEZ
Fecha: 2022.02.15
15:30:50 -05'00'

CPA. Erika Meza
Contadora

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(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 SA., 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 siete ocho tres de la cláusula séptima del contrato de constitución del Fideicomiso 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 contados a partir de la suscripción del presente instrumento y hasta la total liquidación del Fideicomiso. El honorario será reajustado a partir del siguiente año en función al salario básico unificado (SBU) oficialmente publicado". Sustitúyase el numeral 20.3 de la cláusula vigésima del contrato de Constitución del Fideicomiso, lo siguiente: Por reformas al contrato del Fideicomiso que no sean de naturaleza integral la suma de US\$250.00, pagaderos previo a la Elaboración del documento correspondiente. "En caso de reformas de naturaleza integral, el honorario será determinado por la Fiduciaria y notificado a la Junta de Fideicomiso.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Sustitúyase la cláusula tercera de la escritura pública de Reforma Parcial al Contrato del Fideicomiso celebrada el veinticinco (25) de abril del año dos mil dieciocho (2018), por lo siguiente: En todas las partes del Fideicomiso se entienda que, el mínimo de suites para mantener la vigencia del Fideicomiso será definido por la Junta del Fideicomiso de común acuerdo con el Operador"

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.

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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

1.4 Situación financiera del país y efectos de COVID-19

Durante el año 2021, la pandemia ocasionada por el COVID-19 sigue afectando al mundo con nuevas variantes que se han ido propagando, lo cual continúa generando diversas consecuencias en los negocios y actividades económicas a nivel mundial y en el país. Todos los gobiernos a nivel global, incluido el ecuatoriano, han implementado medidas para contener la propagación.

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:

- Promoción de suites a través del equipo de ventas con la base de clientes corporativos.
- Negociación de cruce de clientes de largas estadías con Avis.
- Optimización de costos en contratos corporativos.
- Reducción de gastos de nómina del Operador en el primer trimestre.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2021, serán presentados a la Junta de Fideicomiso en sesión que se llevará a cabo el 16 de febrero del 2022 para su respectiva aprobación.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2021 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 2021 y 2020 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

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

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

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptaron en el 2021:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2021:

- Concesiones de alquiler relacionadas por efecto de Covid 19: modificaciones a la NIIF 16.
- Reforma de la tasa de interés de referencia: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 14 y NIIF 16.

Estas enmiendas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos futuros.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

<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 CINIIF21, 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
IFRS 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
IFRS 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
NIC 8	Enmienda. Se aclara la forma en que las empresas deben distinguir entre los cambios de políticas y estimaciones contables.	1 de enero 2023
NIC 12	Enmienda. Se aclara sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.	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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 2021 y del 2020, 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 valor razonable con cambios en resultados

Las unidades de participación en fondos se miden a valor razonable con cambios en resultados y sus pérdidas o ganancias se reconocen en el resultado del periodo a menos que el Fideicomiso haya elegido presentar las ganancias y pérdidas de estas inversiones en otro resultado integral.

(b) 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.

(c) 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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 financieras: Corresponden a inversiones en fondos de inversión con valores de renta fija manejado a través de unidades de participación y títulos valores con vencimientos originales de menos de 3 meses que 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 “intereses y rendimientos financieros”.
- (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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 2021 y 2020, 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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 2021 y 2020, 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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

(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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 mantiene un tipo de inversiones que generan interés que corresponde a fondos de inversión mantenidos en ANEFI y certificados de .; clasificados como equivalentes de efectivo que devengan intereses a tasas variable y fija, respectivamente, 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.

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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Entidad	Calificación (1)	
	2021	2020
Banco de la Producción Prohubanco S.A.	AAA/AA+	AAA/AA+
Banco Internacional S.A.	AAA-/AAA	AAA-/AAA

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2021. 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.

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 2021 y 2020 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:

(Véase página siguiente)

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo financiero medido al costo		
Efectivo y equivalente de efectivo	18,361	19,170
Activo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por cobrar	<u>6,114</u>	<u>7,701</u>
Total activos financieros	<u><u>24,475</u></u>	<u><u>26,871</u></u>
Pasivo financiero medido al costo amortizado		
Cuentas por pagar	<u>5,023</u>	<u>8,140</u>
Total pasivos financieros	<u><u>5,023</u></u>	<u><u>8,140</u></u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco	7,328	19,170
Fondos de inversión (1)	7,033	-
Inversiones menores a 3 meses (2)	<u>4,000</u>	<u>-</u>
	<u><u>18,361</u></u>	<u><u>19,170</u></u>

(1) Corresponde a fondo de inversión mantenido en ANEFI "Fondo Seguro FS-2" desde el 12 de enero del 2021, que ha originado un rendimiento anual del 4.3%.

(2) Corresponde a certificado de inversión con el Banco Internacional S.A., con vencimiento el 21 de febrero del 2022, con una tasa de interés del 5%.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Guayhost S.A.	<u>6,114</u>	<u>7,701</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Antigüedad</u>		
Vigente	<u>6,114</u>	<u>7,701</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.

8. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Edificio Torre Sol (1)	2,206	4,211
Guayhost S.A. (2)	2,379	2,520
Otros	<u>438</u>	<u>1,409</u>
	<u>5,023</u>	<u>8,140</u>

(1) Corresponde a valores por cancelar al Edificio Torre Sol 1 por concepto de alícuotas y mantenimiento.

(2) Corresponden a valores por cancelar a Guayhost S.A. por concepto de Administración por el arrendamiento de las Suites.

9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Legislación vigente

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2021 y 2020 se determinó como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	22,348	32,479
Más: Gastos no deducibles	3	230
Base imponible total	<u>22,351</u>	<u>32,709</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta determinado	<u>4,917</u>	<u>7,196</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la renta causado	4,917	7,196
Menos:		
Retenciones en la fuente efectuadas	(8,043)	(9,213)
Crédito tributario años anteriores	(2,017)	-
Saldo a favor	<u>(5,143)</u>	<u>(2,017)</u>

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(d) Impuestos por cobrar

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto a la Renta	5,143	2,017
Retenciones en la fuente al Valor Agregado	1,444	221
	<u>6,587</u>	<u>2,238</u>

(e) Impuestos por pagar

Composición:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	198	219
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	76	83
	<u>274</u>	<u>302</u>

(f) Otros asuntos - Reformas Tributarias

Reformas Societarias

- El Servicio de Rentas Internas mediante Resolución Nro. NAC-DGERCGC21-00000003, el 14 de enero de 2021, determinó la forma, alcance y periodicidad de presentación del listado de los beneficiarios de las sociedades, fondos o fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, a efectos de aplicar la exoneración de Impuesto a la Renta.
- Mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 587 del 29 de noviembre del 2021, se publicó la "Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19", la cual establece principalmente, las siguientes reformas fiscales: i) creación de una contribución temporal para los años 2022 y 2023 destinadas al impulso económico post COVID-19, a ser pagada por las sociedades ecuatorianas que al 31 de diciembre del 2020 posean un patrimonio igual o mayor a los US\$5,000,000 (según lo refleja su declaración de impuesto a la renta del 2020), aplicando una tarifa del 0.8%. La referida contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos, ii) se permite la aplicación del régimen voluntario, único y temporal para regularización de activos en el exterior, con fecha límite para acogerse a este régimen el 31 de diciembre del 2022 y sobre los que se aplicará una tarifa que va del 3,5% al 5,5%, dependiendo de la fecha del pago durante el año 2022. El impuesto pagado no podrá ser utilizado como crédito tributario para ningún impuesto, ni como gasto deducible en la determinación de otros impuestos,

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

iii) se amplía el plazo de caducidad de las obligaciones tributarias de 3 a 4 años, iv) se establece la transacción como un modo de extinción de las obligaciones tributarias, v) se incorpora el nuevo régimen simplificado para emprendedores y negocios populares (RIMPE), donde se establecen las generalidades, deberes formales, disposiciones para el cálculo del impuesto a la renta y sus retenciones, forma de declarar el impuesto al valor agregado, entre otros. Se dispone también que, los sujetos pasivos del RISE y del Régimen de Microempresas se incorporarían de oficio a este nuevo régimen de manera automática desde el ejercicio fiscal 2022.

- Adicionalmente a lo antes señalado, se incluyen las siguientes reformas por tipo de impuesto:

Impuesto a la Renta:

Ingresos exentos:

i) Se modifican las condiciones para acceder a la exoneración de ingresos por rendimientos y beneficios generados por depósitos a plazo fijo e inversiones en valores de renta fija,

ii) Se excluyen del listado de ingresos exentos a los obtenidos por las entidades acreditadas por la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, así como los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana,

iii) Se establecen nuevas condiciones para la exoneración de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas. El monto de exoneración pasaría de 2 a 50 Fracciones Básicas Desgravadas, siempre que el monto transferido sea inferior al 25% del capital suscrito y pagado de la compañía. El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.

iv) Se modifican las condiciones para la exoneración de ingresos por enajenación ocasional de bienes inmuebles. A partir de la reforma, la exoneración es aplicable cuando enajenación es realizada por una persona natural siempre que se trate de inmuebles destinados a la vivienda. Se exceptúa la primera transferencia de dominio del inmueble realizada por personas naturales o sociedades cuando esta se realice dentro de los cinco años de publicada la Ley en Registro Oficial.

Se eliminan las siguientes exoneraciones para el pago del impuesto a la renta:

- i) 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas en sectores prioritarios,
- ii) 10 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas en industrias básicas,
- iii) 10 años en el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada,

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- iv) 5 años a ingresos obtenidos por actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre con valor agregado ecuatoriano,
- v) 5 años en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario, 3 años para las nuevas microempresas; y,
- vi) 10 años para administradores u operadores de Zonas Especiales de Desarrollo Económico,

Deducciones adicionales aplicadas en el cálculo del impuesto:

Se incrementa, elimina o establece deducciones adicionales para el cálculo del impuesto a la renta, entre otras, las siguientes:

1. Se incluye una deducción adicional del 100% por el gasto de depreciación/amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable; sujeto al cumplimiento de condiciones y requisitos técnicos a ser emitidos por la autoridad ambiental competente,
2. Se elimina la exoneración por incremento neto de empleo y la deducción del 150% por remuneraciones pagadas a adultos mayores y migrantes retornados mayores de 40 años,
3. Se eliminan las condiciones para la deducibilidad de los gastos por provisiones de jubilación patronal y desahucio de empleados.
4. Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales para efectos del cálculo de impuesto a la renta. En defecto, se establece una rebaja al impuesto a la renta causado por concepto de gastos personales.
5. Se elimina la deducción adicional del 100% por los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de productividad, y gastos de viaje para accesos a mercados internacionales para micro, pequeñas y medianas empresas,
6. Se incrementa del 100% al 150% la deducción adicional de valores destinados a publicidad, promoción y patrocinio a favor de deportistas y programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente en la materia así como para los valores que de manera directa o mediante instituciones educativas, se entreguen para la concesión de becas o ayudas a estudiantes de bajos recursos en instituciones educativas de formación dual y de tercer y cuarto nivel,
7. Se establece una deducción adicional del 150% por los gastos por auspicios y patrocinios realizados a entidades educativas de nivel básico y bachillerato (sujeto a condiciones), así como los gastos por patrocinios otorgados a entidades sin fines de lucro dedicadas a erradicar la nutrición infantil y atención de madres gestantes, previamente calificados por la entidad rectora competente en la materia,
8. Se incorpora los gastos por producción y patrocinio de obras cinematográficas a la deducción adicional (150%) aplicable a los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales,
9. Se incluye una deducción adicional del 100% sobre los gastos relacionados con las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación,

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

bioemprendimientos, restauración y reparación ambiental debidamente calificados por la autoridad competente en la materia, siempre que esta deducción no supere el 10% del total de ingresos brutos anuales (sujeto a parámetros técnicos y fórmulas).

Retenciones sobre pagos al exterior:

- i) Son deducibles los pagos al exterior siempre que, entre otros requisitos, se haya efectuado la retención en la fuente, si lo pagado constituye para el beneficiario un ingreso de fuente ecuatoriana.
- ii) Se elimina la condición de contar con informes de auditores independientes que tengan representación en el país cuando el gasto no constituye un ingreso gravado en el Ecuador.
- iii) Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por Ecuador.

Deducción adicional para microempresa y reinversión de utilidades:

Se elimina la deducción adicional de una Fracción Básica Desgravada para base imponible del Impuesto a la Renta de microempresas. También se elimina la reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades para exportadores habituales, sociedades sector manufacturero con 50% o más componente nacional y sociedades de turismo receptivo.

Enajenación directa o indirecta de acciones:

Se establece una tarifa fija del 10% de IR único a las utilidades en la enajenación directa o indirecta de acciones. Antes de la reforma se aplicaba una tabla progresiva del 0% al 10%, según el monto de la utilidad.

Reducción del impuesto por nuevas inversiones:

Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de la reforma, las sociedades nuevas, que se constituyeren por sociedades existentes y las inversiones nuevas de sociedades existentes, en todos los casos previo cumplimiento de condiciones y requisitos establecidos en dicha Ley, podrán gozar de los siguientes beneficios: i) una reducción de tres puntos porcentuales (3%) sobre la tarifa del impuesto a la renta aplicable, hasta por 15 años para el desarrollo de nuevas inversiones; ii) una reducción especial hasta del 5% de la tarifa de impuesto a la renta por la suscripción de contratos de inversión. No se sujetan a este incentivo, los regímenes especiales del impuesto a la renta.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reformas al Impuesto al Valor Agregado [IVA]:

Operaciones no objeto de IVA:

Se elimina como operación no objeto de IVA a la venta de negocios donde se transfiere los activos y pasivos. En su lugar se incluye las "transferencias y transmisiones de empresas y establecimientos de comercio en los términos establecidos en el Código de Comercio."

Bienes con tarifa IVA 0%:

Se incluyen los siguientes bienes:

- i) Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, mascarillas, oxímetros, alcohol y gel antibacterial superior al 70% de concentración;
- ii) Toallas sanitarias, tampones, copas menstruales y pañales desechables populares; y,
- iii) Importación de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, sus mezclas incluido GLP y gas natural, destinados para el consumo interno del país, realizada por sujetos pasivos que cuenten con los permisos respectivos emitidos por el Ministerio del Ramo;

Se excluyen/eliminan los siguientes bienes:

1. Materiales que se comercializan conjuntamente con los libros;
2. Bienes que introduzcan al país administradores y operadores de ZEDES;
3. Lámparas LED
4. Cocinas domésticas eléctricas e inducción, incluyendo horno eléctrico, ollas domésticas para cocinas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas; y,

Servicios con tarifa IVA 0%

Se incluyen con tarifa 0% a los servicios de arrendamiento de tierras destinadas a usos agropecuarios, y los servicios prestados por establecimientos de alojamiento turístico a turistas extranjeros bajo algunas condiciones.

Se eliminan los siguientes servicios:

- i) Los prestados por clubes sociales y gremios profesionales cuando las alícuotas o cuotas que no excedían de US\$1.500 en el año,
- ii) El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

Devolución de IVA a Exportadores

Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales [ICE]:

Operaciones gravadas con ICE:

Se establecen los siguientes cambios:

- i) Se excluye a la modalidad de streaming como parte de los servicios de televisión pagada sujeto a ICE; y se elimina el “monto mínimo” para gravar a las cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares cobrados en servicios prestados por clubes sociales (antes era a partir de US\$1.500 anuales),
- ii) Se eliminan como operaciones alcanzadas con ICE, entre otros, a las siguientes:
 - Servicios de telefonía fija y planes que comercialicen voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales o sociedades;
 - Producción o importación de videojuegos, calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico a gas; y, vehículos motorizados híbridos.

Tarifas del impuesto:

Se establecen, varias modificaciones a las tarifas del ICE incluyendo la posibilidad que el Presidente de República reduzca las tarifas del ICE, previo dictamen favorable de Ministerio de Finanzas.

Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo:

Incentivos para la atracción de inversiones privadas:

Se eliminan los siguientes incentivos para la atracción de inversiones privadas:

- i) Exoneración de IR para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados;
- ii) Exoneración de ISD para nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión;
- iii) Exoneración de ISD en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- iv) Exoneración de IR inversiones en industrias básicas;
 - v) Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social.
- El 22 de diciembre del 2021, el presidente de la República firmó el Decreto Ejecutivo No. 298, donde dispuso la reducción progresiva del Impuesto a la Salida de Divisas [ISD] en un 0,25% por cada trimestre del año 2022, a partir del 1 de enero del 2022. El 30 de diciembre de 2021, mediante Registro Oficial Suplemento No. 608, se publicó el “Reglamento de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19” a través del Decreto Ejecutivo No. 304.

A continuación, algunos de los aspectos incluidos y/o reformados:

- i. Se establece que para efectos del cálculo de la contribución temporal para el impulso económico post COVID-19, a ser pagada por las sociedades, los primeros US\$4,999,999.99 estarán sujetos a la tarifa de 0,0%.
- ii. Se elimina el literal donde se disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- iii. Se elimina el literal donde se establecía el reconocimiento de impuesto diferido por concepto de desahucio y pensiones jubilares.
- iv. Se elimina el numeral donde se establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- v. Se agrega numeral que establece las condiciones para la deducción adicional del 100% por donaciones, inversiones y/o patrocinios a programas ambientales.
- vi. Se elimina disposición que establecía la necesidad de contar con certificados de auditores independientes por gastos realizados en el exterior por las empresas de transporte marítimo, aéreo y pesqueras de alta mar, constituidas al amparo de las leyes ecuatorianas.
- vii. Se elimina la obligatoriedad de presentar una declaración sustitutiva para la presentación de un reclamo de pago en exceso o pago indebido.
- viii. Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales.
- ix. Se incorporan los casos sobre los cuales se puede considerar al IVA al 100% como crédito tributario:
 - ✓ Producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con tarifa de IVA distinta del 0%;
 - ✓ Prestación de servicios gravados con tarifa de IVA diferente de 0%;
 - ✓ Comercialización de paquetes de turismo receptivo, facturados dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador;

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ✓ Venta directa de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores o, empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación; y
 - ✓ Exportación de bienes y servicios.
- x. En el caso de devolución de IVA a exportadores de servicios, se elimina la obligatoriedad de cumplir con los parámetros de habitualidad establecidos por el Comité de Política Tributaria, en su lugar, será de cumplimiento los parámetros que se establezcan en el Reglamento para el concepto de exportador habitual.

“Ley de Modernización a la Ley de Compañías”: En el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 347 de 10 de diciembre de 2020 se publicó la mencionada reforma, cuyos aspectos más relevantes son los siguientes:

- Se permite que las sociedades anónimas subsistan con un solo accionista.
- Se convierte en facultativa (de conformidad a lo establecido en los estatutos) la existencia de la figura del comisario.
- Una compañía incurrirá en causal de disolución por pérdidas, cuando éstas representen el 60% o más del patrimonio y que esta situación se mantenga por más de 5 años continuos.
- Se implementan mecanismos que resguardan los derechos de los accionistas minoritarios.
- Se permite realizar aumentos de capital bajo la figura de compensación de créditos, derechos de atribución y absorción de pérdidas.
- Se permiten la celebración de escisiones múltiples.
- La disolución voluntaria y anticipada no requiere autorización previa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
- Cuando en un aumento de capital participaren personas no accionistas, se podrá resolver que las nuevas acciones sean emitidas con un valor superior al nominal (prima de emisión) que deberán pagar los nuevos accionistas. La prima de emisión formará parte de las reservas facultativas y será acordada libremente entre el suscriptor y la compañía.

Reformas Laborales

“Ley Orgánica de Apoyo Humanitario”: El lunes 22 de junio del 2020 se publicó en el Registro Oficial Suplemento 229 las reformas laborales, en el contexto de la crisis del covid-19. De esta manera, el cuerpo legal entró en vigencia.

Cobertura del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):

- El IESS extenderá la cobertura en las prestaciones de salud, hasta sesenta (60) días adicionales a los establecidos en la Ley por el cese de aportaciones.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- También otorgará facilidades de pago sin generación de intereses, multas ni recargos, a los afiliados comprendidos dentro del régimen especial del seguro voluntario.

Acuerdos entre empleador y trabajador:

- Los trabajadores y empleadores podrán, de común acuerdo, modificar las condiciones económicas de la relación laboral, con la finalidad de preservar el empleo. En los acuerdos, no se podrá afectar el salario básico o sectorial determinado.
- El acuerdo podrá ser propuesto tanto por trabajadores como por empleadores. Una vez suscrito, deberá ser notificado al Ministerio del Trabajo.
- No se podrán distribuir dividendos, ni reducir el capital de la empresa durante el tiempo de vigencia de los acuerdos.
- Los acuerdos podrán ser impugnados por terceros únicamente en los casos en que se haya producido cualquier tipo de fraude en perjuicio de uno o varios acreedores.

Contrato especial emergente a plazo fijo:

- El contrato tendrá un plazo máximo de 1 año, renovable por una sola vez.
- La jornada laboral ordinaria en estos contratos podrá ser de entre 20 y 40 horas a la semana, distribuidas en máximo 6 días a la semana sin sobrepasar las 8 horas diarias. Se deberá garantizar al trabajador al menos 24 horas consecutivas de descanso.

Reducción emergente de la jornada de trabajo:

- Por eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente justificados, el empleador podrá reducir la jornada laboral, hasta un máximo del 50%, debiendo la remuneración del trabajador no ser menor al 55% de la fijada previo a la reducción; y el aporte a la seguridad social pagarse con base en la jornada reducida. El empleador deberá notificar a la autoridad de trabajo.
- Esta reducción podrá aplicarse hasta por 1 año y renovable por el mismo periodo, por una sola vez y no se podrán repartir dividendos.

Reformas al Código del Trabajo:

- Se incorpora al teletrabajo como una modalidad de contratación laboral tanto en el Código del Trabajo.

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.

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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

FIDEICOMISO TORRE SOL GUAYAQUIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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

10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, el Patrimonio del Fideicomiso está conformado por aportes en efectivo de US\$8.000.

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2021 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.