

## **FIDEICOMISO DE GARANTIA FINANDINA INMUEBLES**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Fideicomiso	-	Fideicomiso de Garantía Finandina Inmuebles
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[www.moorestephens.ec](http://www.moorestephens.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**

Quito, 20 de abril del 2018

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso de Garantía Finandina Inmuebles que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 de Garantía Finandina Inmuebles al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. 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 de la Administración del Fideicomiso de conformidad 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
 Quito, 20 de abril del 2018

**Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asuntos significativos	Enfoque del alcance en la auditoría
<p><u>Registro de los bienes en garantía:</u></p> <p>El objeto del Fideicomiso es crear múltiples, e individualizados mecanismos de garantía de bienes inmuebles y se constituye un área relevante que todas las garantías cuenten con los documentos legales correspondientes a favor del Fideicomiso y a riesgo y beneficio del Constituyente.</p>	<p>Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Efectuar el movimiento de los rubros de cuentas de orden reconocidos en el año y cotejarlos con registros contables.</li> <li>- Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan las adiciones y restituciones de inmuebles a favor de los Deudores Adherentes.</li> </ul>

**Otros asuntos y otra información**

Otros asuntos

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. Por otro lado, debido a que el objeto del Fideicomiso es crear múltiples pero al mismo tiempo individualizados mecanismos de garantía a riesgo y beneficio del Constituyente, no genera ingresos y gastos, por lo que los estados financieros adjuntos, no incluyen un estado de resultados integrales.
- Los estados financieros del Fideicomiso Fideicomiso de Garantía Finandina Inmuebles, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 fueron examinados por otros auditores, quienes con fecha 29 de mayo del 2017, emitieron una opinión sin salvedades.

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 20 de abril del 2018

### **Otros asuntos y otra información**

#### Otra información

La Administración del Fideicomiso es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a los Constituyentes, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos; la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros del Fideicomiso, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

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

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

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

### **Responsabilidad 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.

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 20 de abril del 2018

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

Al Representante Legal de  
**Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**  
Quito, 20 de abril del 2018


Comunicamos a los responsables de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre 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**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso de Garantía Finandina Inmuebles, se emite 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 DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

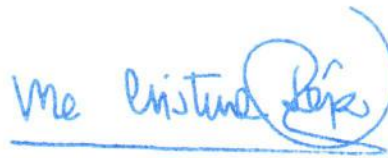
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	2.356	989
Cuentas por cobrar constituyente	7	-	3.126
Total del activo		<u>2.356</u>	<u>4.115</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar constituyente	8	1.322	-
Proveedores		34	3.112
Impuestos por pagar		-	3
Total del pasivo		<u>1.356</u>	<u>3.115</u>
Aportes	9	1.000	1.000
Total pasivo y patrimonio		<u>2.356</u>	<u>4.115</u>
Cuentas de orden	11	<u>3.874.946</u>	<u>3.481.509</u>

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



José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

	Aporte en efectivo
Saldos al 31 de diciembre del 2017 y 2016	<u>1.000</u>

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



---

José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



---

María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

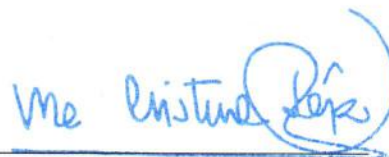
### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar constituyente		3.125	(3.125)
Cuentas por pagar constituyente		1.323	(6)
Proveedores		(3.078)	3.112
Impuestos		(3)	3
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>1.367</u>	<u>(16)</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		1.367	(16)
Efectivo al inicio del año		<u>989</u>	<u>1.005</u>
Efectivo al fin del año	6	<u><u>2.356</u></u>	<u><u>989</u></u>

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



José Samaniego  
Gerente General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos



María Cristina López  
Contador General  
Anefi S.A. Administradora de  
Fondos y Fideicomisos

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

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

El Fideicomiso de Garantía Financiera Inmuebles es administrado por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 8 de septiembre del 2014 por parte de Finandina Corp. (Constituyente inicial y Beneficiario).

Con fecha 10 de marzo de 2015 se suscribió la reforma parcial al contrato del Fideicomiso donde principalmente se reforma la cláusula de terminología, declaración juramentada y adhesión al Fideicomiso.

El objeto del Fideicomiso es garantizar de manera real el pago de las obligaciones, presentes o futuras, inclusive aquellas que se generen producto de la renovación, novación, refinanciamiento y en general toda obligación que se derive o que sea accesoria al crédito principal que hubiere contraído o contraído un deudor a favor del Constituyente, en su calidad de acreedor. Dicho crédito estará garantizado por el aporte particular del correspondiente bien inmueble al presente fideicomiso que realice cada constituyente adherente.

Que en el desarrollo del objeto del contrato, a su vez, cada uno de los constituyentes adherentes, vayan incorporándose paulatinamente al presente contrato de fideicomiso mercantil de garantía con el propósito de garantizar las obligaciones contraídas por el respectivo deudor con el beneficiario principal el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud de operaciones de crédito efectuadas celebradas con el beneficiario principal. Los constituyentes adherentes, se incorporarán a este fideicomiso mediante la suscripción del Contrato de Adhesión correspondiente y el aporte de un bien inmueble.

##### **1.2 Cambios en la legislación**

El 20 de mayo del 2014, la Asamblea Nacional reformó la Ley de Mercados de Valores mediante publicación en el Suplemento del Registro Oficial No. 249, en la que se establece, entre otros puntos:

- Únicamente se podrán aceptar en calidad de beneficiarias de fideicomisos mercantiles de garantía que respalden las siguientes operaciones crediticias:
  1. Créditos de vivienda;
  2. Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios;
  3. Para el financiamiento de infraestructura, circunscritos a la formación bruta de capital fijo;
  4. De inversión pública;
  5. Créditos sindicados conjuntamente con banca pública o instituciones financieras multilaterales;

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

6. Con respaldo de los Fondos de Garantía Crediticia; y,
  7. Créditos productivos específicos que se puedan garantizar con fideicomisos mercantiles sobre inventarios de materia prima, de productos en proceso u otros bienes que determine la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- No podrán aceptar fideicomisos mercantiles de garantía de operaciones de crédito de consumo, o de operaciones de crédito distintas a las detalladas anteriormente.
  - Los fideicomisos de garantía deberán inscribirse en el Registro del Mercado de Valores y la Junta de Política y Regulación Monetario y Financiera establecerá los límites y restricciones para considerar a estos fideicomisos como garantías adecuadas.

En ningún caso personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, nacionales o extranjeras, incluyendo naturalmente a las instituciones del sistema financiero, podrán constituir fideicomisos mercantiles en garantía sobre vehículos.

#### **1.3 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de abril del 2018 de la Administración de la Fiduciaria.

#### **1.4 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso**

En la escritura de constitución del Fideicomiso se incorporan los siguientes aspectos generales relevantes:

- El Fideicomiso entregará a cada Beneficiario final, la custodia y tenencia de los bienes fideicomitados a título de comodato precario, a los respectivos Deudores adherentes que los aportaron, comodato que se otorgará y perfeccionará a la suscripción del respectivo contrato de adhesión y que registrará de conformidad con los siguientes términos y condiciones:
  - El Fideicomiso conserva el derecho dominio que ejerce sobre cada uno de los bienes fideicomitados en los términos de su contrato constitutivo y del respectivo contrato de adhesión, y por lo tanto cada uno de los bienes permanecerá afecto a la finalidad establecida en el contrato del Fideicomiso
  - Cada uno de los beneficiarios finales (Comodatarios) en tal condición, esto es meros tenedores del bien fideicomitado, se obligan a utilizar el bien descrito en el contrato de adhesión respectivo, dándole el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, bienes que solo será usados por el Beneficiario final, (Comodatario), o por terceros autorizados por este, siendo el Beneficiario final el único responsable ante terceros, ante el Beneficiario principal, ante el

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Fideicomiso, las autoridades y la Fiduciaria, por la utilización y conservación del mismo y por cualquier daño, que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de dicho bien.

- Cada uno de los beneficiarios finales (Comodatarios) se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación del bien fideicomitado y responderá hasta de culpa levísima en los términos de la Ley.
- Por la firma del contrato de adhesión al Fideicomiso por parte de los Beneficiarios finales, bien sea por sí o por la interpuesta persona de su apoderado, se ratifica el comodato y se deja constancia de que cada uno de ellos ha recibido a plena satisfacción y en perfecto estado de conservación y mantenimiento del bien fideicomitado.
- Los Beneficiarios finales responderán de cualquier deterioro del bien entregado en comodato, y de su deterioro total o parcial, sin importar su causa, de acuerdo con la naturaleza del bien y hasta por el caso fortuito y de fuerza mayor. En cualquier evento de deterioro o pérdida, los Beneficiarios deberán dar aviso a la Fiduciaria y llevar a efecto las gestiones establecidas en el contrato del Fideicomiso.
- El Fideicomiso y el Beneficiario principal se reservan el derecho de inspeccionar por sí o por interpuesta persona, los bienes aportados al Fideicomiso, al menos una vez en el año, para comprobar su estado. Tal inspección se realizará siempre con cargo al Deudor, en consecuencia, ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria serán responsables por ningún costo, gasto o lucro cesante imputable a las visitas de inspección o a la realización de sus recomendaciones acerca del mantenimiento y utilización de los bienes fideicomitados.
- Ningún comodatario podrá arrendar el bien fideicomitado, ni darlo, ni entregarlo o ceder su custodia y tenencia a ningún título bajo ninguna forma contractual, sin contar para ello con autorización escrita, firmada por quien represente legalmente al Beneficiario principal y entrega a la Fiduciaria.
- El comodato aquí regulado, precisamente por tratarse de un comodato precario, podrá terminar en cualquier momento, si el Fideicomiso, así lo decide; y sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato constitutivo del Fideicomiso y del contrato de Adhesión.

### **1.5 Instrucciones fiduciarias**

(Véase página siguiente)

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Fiduciaria se obliga principalmente al desarrollo de las siguientes actividades:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.
- Recibir los bienes fideicomitados y registrarlos en la contabilidad del Fideicomiso mercantil al valor del avalúo comercial proporcionados por los constituyentes adherentes.
- Suscribir contratos de adhesión con cada Constituyente Adherente, Deudor, Beneficiarios y llevar un registro de los bienes aportados por cada uno y de las obligaciones que garanticen los mismos.
- Entregar al Constituyente Adherente que corresponda, en comodato precario, el uso y custodia de los bienes fideicomitados que son objeto de aportación, en los términos establecidos en el contrato de adhesión.
- Con cargo a los recursos dinerarios que deberán entregar a la Fiduciaria, contratar un perito evaluador calificado, de acuerdo a lo establecido en el contrato del Fideicomiso.
- Ejecutar todos los actos y/o celebrar todos los contratos necesarios para la adhesión al Fideicomiso, aporte de bienes inmuebles, comodato precario, ejecución de las garantías, liquidación y terminación del Fideicomiso. En el evento que la Fiduciaria reciba una comunicación escrita del Acreedor, en la que indique que las obligaciones garantizadas con los Constituyentes Adherentes se han extinguido en su totalidad, la Fiduciaria restituirá los bienes aportados respectivamente a favor de los Constituyentes Adherentes.
- En el evento que la Fiduciaria reciba una comunicación escrita del Beneficiario principal informando el incumplimiento por parte del Deudor, Beneficiario final y/o Constituyentes Adherentes de cualquiera de las obligaciones garantizadas, la Fiduciaria llevará a cabo el procedimiento convencional de ejecución previsto en el contrato del Fideicomiso.
- Terminar el comodato precario otorgado a favor del Beneficiario final, en caso de que la Constituyente instruyere por escrito el particular a la Fiduciaria exponiendo las razones de tal decisión. En tal circunstancia, la Fiduciaria encargará la tenencia, custodia y administración de los bienes fideicomitados a la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) designada(s) por el acreedor.
- En caso que se termine el comodato precario otorgado a favor del Beneficiario final y que éste no desalojare de inmediato los bienes fideicomitados, ejercer las acciones legales requeridas para obtener el desalojo, contratando, para el efecto, la(s)

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

persona(s) natural(es) o jurídica(s) designada(s) por el Constituyente que se encargará por cuenta del Fideicomiso del proceso de desocupación.

- Ejercer las acciones y derechos requeridos para la defensa e integridad de los bienes que componen el patrimonio autónomo, contratado para el efecto, la(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) designado(s) por la Constituyente.
- Aperturar una cuenta de ahorros a nombre del Fideicomiso, en una institución Financiera que cuenta al menos con una calificación AA.
- Rendir cuentas de su gestión con una periodicidad anual, al Acreedor, Constituyentes Adherentes y Beneficiario. Para el efecto la Fiduciaria tendrá a su disposición en las oficinas de la Fiduciaria, un ejemplar para cada uno de estos.
- En general realizar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto e instrucciones impartidas por la Constituyente en este contrato, de manera que no sea la falta de instrucción específica la que impida su ejecución.

Durante los años 2017 y 2016, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 2017 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 de 2017 y 2016 han sido 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 la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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. Por otro lado, debido a que el objeto del Fideicomiso es crear múltiples pero al mismo tiempo individualizados mecanismos de garantía a riesgo y beneficio del Constituyente, no genera ingresos y gastos, por lo que los estados financieros adjuntos, no incluyen un estado de resultados integrales.

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

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 el Fideicomiso no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesario y urgente, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable:	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicacadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta Norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

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

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: El Fideicomiso no genera ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.
- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a constituyente los cuales corresponden a ingresos y gastos del Fideicomiso, por este motivo no hay efectos importantes en la aplicación de esta norma. Ver Nota 2.1



## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **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 equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

#### **2.5 Activos y pasivos financieros**

##### **2.5.1 Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar"; y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

##### **(b) Otros pasivos financieros**

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a pagar el pasivo.

##### Medición inicial

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

##### Medición posterior

###### (a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro.

###### (b) Otros pasivos financieros

Cuentas por pagar: Corresponden principalmente a las cuentas por pagar al Constituyente. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 90 días.

#### 2.5.3 Baja de 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 Impuesto a la renta

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.7 Patrimonio del Fideicomiso**

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al aporte inicial, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso. De acuerdo a la Normas Internacionales de Información Financiera, los aportes que deben ser reconocidos como patrimonio en los estados financieros corresponden a los activos aportados por el Constituyente siempre y cuando no exista la obligación contractual de restituir los activos recibidos del Constituyente, sino hasta cuando se realice la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.8 Estados de Resultados**

Debido a que el Fideicomiso tiene por objeto crear múltiples, pero al mismo tiempo, individualizados mecanismos de garantía, y en razón de que el Fideicomiso no genera ingresos y los costos y gastos de operación son asumidos por el Constituyente, la Administración del Fideicomiso no prepara los estados de resultados integrales.

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

Debido a las características de operación de este Fideicomiso, no existen riesgos financieros significativos que afectarían sus estados financieros.

### **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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

### **5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA**

#### **5.1 Categorías de instrumentos financieros**

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	Corriente	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo	2.356	989
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar	-	3.126
<b>Total activos financieros</b>	<u>2.356</u>	<u>4.115</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Cuentas por pagar constituyente	1.322	-
Proveedores	34	3.112
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.356</u>	<u>3.112</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 datos que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a las jerarquías antes mencionadas. Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco - Grupo Promerica	<u>2.356</u>	<u>989</u>

#### 7. CUENTAS POR COBRAR AL CONSTITUYENTE

Al 31 de diciembre de 2016, incluye principalmente a la cuenta por cobrar al constituyente por pago de seguros efectuados por el Fideicomiso por US\$3.098.

#### 8. CUENTAS POR PAGAR AL CONSTITUYENTE

Debido a que el Fideicomiso no genera estado de resultados integrales, al 31 de diciembre de 2017, corresponde a los valores recibidos del Constituyente para las gestiones del Fideicomiso.

#### 9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

##### a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Fideicomiso no ha sido fiscalizado por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

##### b) Legislación vigente

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) Otros asuntos - Reformas Tributarias

**“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”:** El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

**“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”:** El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

## **FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

#### **10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Patrimonio del Fideicomiso representa el aporte en efectivo recibido del Constituyente por US\$1.000. Dicho valor será restituido al momento de la liquidación del Fideicomiso.



## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 11. CUENTAS DE ORDEN

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bienes en garantía	<u>3.874.946</u>	<u>3.481.509</u>

Constituyen 33 (2016: 29) inmuebles entregados por los deudores adherentes en garantía de las obligaciones adquiridas con los Acreedores

#### 12. RECONCILIACIÓN ENTRE LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA CON LOS ESTADOS PREPARADOS CON BASE EN EL PLAN Y DINÁMICA DE CUENTAS EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS VALORES Y SEGUROS

De acuerdo con las Resoluciones No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. CNV-010-2009 del 8 de diciembre del 2009 y al Oficio No. SC.IMV.C.G.11/057-0006581 del 15 de marzo del 2011 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, los estados financieros del Fideicomiso deben prepararse bajo Normas Internacionales de Información Financiera y hacer constar en una explicativa la reconciliación de los mismos con los estados financieros preparados con base al Plan y Dinámica de cuentas aprobados con Resolución No. CNV-011-2009 del 8 de diciembre del 2009 y presentado por el Fideicomiso a dicha entidad. A continuación se presenta la referida reconciliación para los años 2017 y 2016:

(Véase página siguiente)

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros <u>US\$</u>	Diferencias <u>US\$</u>	Saldos según registros contables <u>US\$</u>
<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>			
<u>Activos</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2.356</u>	<u>-</u>	<u>2.356</u>
Total del activo	<u>2.356</u>	<u>-</u>	<u>2.356</u>
<u>Pasivos</u>			
Cuentas por pagar constituyente (1)	1.322	1.322	-
Proveedores	<u>34</u>	<u>-</u>	<u>34</u>
Total del pasivo	<u>1.356</u>	<u>1.322</u>	<u>34</u>
<u>Patrimonio</u>			
Aportes	1.000	(10.630)	11.630
Uso del patrimonio (1)	<u>-</u>	<u>9.308</u>	<u>(9.308)</u>
Total del pasivo	<u>1.000</u>	<u>(1.322)</u>	<u>2.322</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>2.356</u>	<u>-</u>	<u>2.356</u>

(Continua)

## FIDEICOMISO DE GARANTÍA FINANCIERA INMUEBLES

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos según estados financieros US\$	Diferencias US\$	Saldos según registros contables US\$
<u>Al 31 de diciembre del 2016</u>			
<u>Activos</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	989	-	989
Otras cuentas por cobrar relacionadas	-	(3.098)	3.098
Cuentas por cobrar constituyente (1)	3.126	3.126	-
Total del activo	<u>4.115</u>	<u>28</u>	<u>4.087</u>
<u>Pasivos</u>			
Cuentas por pagar constituyente (1)	-	(102)	102
Proveedores	3.112	-	3.112
Impuestos por pagar	3	-	3
Total del pasivo	<u>3.115</u>	<u>(102)</u>	<u>3.217</u>
<u>Patrimonio</u>			
Aportes	1.000	(9.048)	10.048
Uso del patrimonio (1)	-	9.178	(9.178)
Total del pasivo	<u>1.000</u>	<u>130</u>	<u>870</u>
Total del pasivo y patrimonio	<u>4.115</u>	<u>28</u>	<u>4.087</u>

- (1) Debido a que el Fideicomiso no genera resultados integrales (Ver Nota 2.1), los ingresos, gastos y flujos recibidos se incluyen dentro del rubro cuentas por cobrar y por pagar al Constituyente para los años 2017 y 2016.

### 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación 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.