

**FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de cambios en el patrimonio

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$	-	Dólar estadounidense
Fiduciaria	-	Fiducia S.A. Administradora de fondos y Fideicomiso Mercantiles
Fideicomiso	-	Fideicomiso Garantía Amerra Empagran

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

### **Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles**

Guayaquil, 29 de abril del 2019

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Garantía Amerra Empagran, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio 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 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

### **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 Garantía Amerra Empagran, 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

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
 Guayaquil, 29 de abril del 2019

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.

Los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Garantía Amerra Empagran al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 27 de abril del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

**Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos significativos de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2018. 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>Cambios en la legislación ecuatoriana aplicables a los Fideicomisos Mercantiles de Garantía:</u></p> <p>El objeto del Fideicomiso es crear múltiples, pero al mismo tiempo, individualizados mecanismos de garantía de inmuebles 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>- Elaboración de pruebas de auditoría para corroborar las adiciones de nuevos adherentes.</li> <li>- Prueba selectiva de detalle para validar la documentación soporte que sustentan las restituciones de Deudores Adherentes.</li> </ul>

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la administración considere necesario para permitir la

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas 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 Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

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

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

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

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

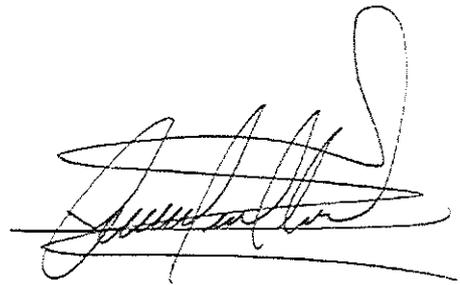
Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de abril del 2019

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Garantía Amerra Empagran, 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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo	5	1.007	1.009
Total Activos corrientes		<u>1.007</u>	<u>1.009</u>
Activos no corrientes			
Otros activos no corrientes	6	84.806.906	67.292.386
Total Activos no corrientes		<u>84.806.906</u>	<u>67.292.386</u>
Total del activo		<u><u>84.807.913</u></u>	<u><u>67.293.395</u></u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar comerciales		7	9
Otros pasivos corrientes	7	84.806.906	67.292.386
Total Pasivos corrientes		<u>84.806.913</u>	<u>67.292.395</u>
Patrimonio	9	1.000	1.000
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>84.807.913</u></u>	<u><u>67.293.395</u></u>

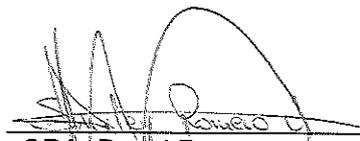
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Marta Benavides  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

**FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

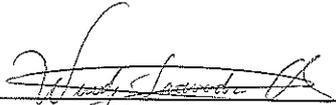
---

	<u>Aporte Patrimonial</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018 y 2017	<u>1.000</u>

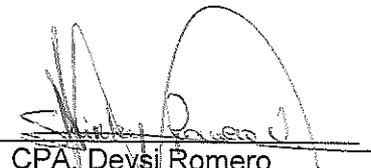
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Marta Benavides  
Apoderado Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. Deysi Romero  
Contadora

## **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

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

El Fideicomiso Garantía Amerra Empagran es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 30 de mayo del 2013. Los constituyentes son la compañía Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran, Nuransa y, Agrícola Batan S.A. y los Beneficiarios son los Constituyentes y terceros a quienes cedan sus derechos.

El presente Fideicomiso tiene por objeto principal que los Inmuebles y/o Bienes que integran el patrimonio autónomo del Fideicomiso, sirvan como garantía de la cancelación y fuente de pago de las obligaciones, de acuerdo a los términos y condiciones estipulados en este contrato.

En tal virtud el presente acto no constituye ni constituirá novación objetiva o subjetiva de tales obligaciones, ni pone fin a las responsabilidades que la deudora tiene con el Acreedor, de modo que, si a través de la ejecución del presente contrato no es posible la extinción de las obligaciones, corresponderá exclusivamente a la deudora satisfacerlas con todos sus bienes presentes y futuros.

### **1.2 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Registrar contablemente como propiedad del fideicomiso, el dinero y los inmuebles y/o bienes transferidos por los Constituyentes, según corresponda.
- Entregar a cada constituyente según corresponda, el uso de los inmuebles y/o bienes que cada uno haya aportado, en comodato precario, en los términos establecidos en la cláusula décima octava de este contrato y en los convenios de adhesión.
- En el caso que así lo solicite el acreedor, constituir gravámenes sobre cualquiera de los inmuebles y/o bienes que forme parte del patrimonio autónomo, a favor del acreedor, con el fin de garantizar las obligaciones utilizando al efecto, única y exclusivamente, el texto de aprobado por el acreedor.

El trámite de escrituración e inscripción de la hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble y/o gravamen sobre bienes que corresponda estará a cargo del acreedor o de quien éste así lo autorice. Los constituyentes y/o la deudora deberán cubrir los honorarios, costos, gastos y tributos necesarios efectos de instrumentar y perfeccionar tal hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar sobre el inmueble o gravamen sobre bienes que corresponda.

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

De no realizarse dicho trámite oportunamente o no cancelarse los valores necesarios para tal efecto, la fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.

- Previa instrucción del acreedor, contratar al perito evaluador que designen los constituyentes y el acreedor de consuno y por escrito en los términos y condiciones señalados por ellos, para realizar un avalúo semestral de los inmuebles y/o bienes, siempre que existan recursos en el patrimonio autónomo para el efecto o siempre que los constituyentes aporten los recursos necesarios para la mencionada contratación. En caso de que los constituyentes no proporcionen los recursos, deberá hacerlo el acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitido por la fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. De no proporcionarse los recursos necesarios, la fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- Iniciar el procedimiento convencional de enajenación cuando se cumplan las condiciones estipuladas en la cláusula décima de este instrumento.
- En caso de haberse iniciado el procedimiento convencional de enajenación y se hubieran vendido los inmuebles y/o bienes, entregar al acreedor como abono a las obligaciones, el producto de la venta de los inmuebles y/o bienes, neto de los gastos, honorarios y tributos establecidos en el numeral 10.7) de la cláusula décima de este contrato. La Fiduciaria efectuará tal entrega al acreedor, aun cuando una o más de las cuotas o dividendos de las obligaciones no se encuentren vencidos, constituyendo en ese caso la entrega, un pago anticipado que el acreedor desde ya acepta expresa e irrevocablemente recibir. En caso de que el producto de la venta de los inmuebles y/o bienes, neto de gastos y tributos, exceda el saldo insoluto de las obligaciones, la Fiduciaria únicamente entregará al Acreedor, el monto suficiente para el pago íntegro de las obligaciones. De existir un remanente en el fideicomiso producto de la enajenación de los inmuebles y/o bienes, luego de canceladas las obligaciones a satisfacción del acreedor, el mismo será entregado a los constituyente o a quien éstos hubieran cedido sus derechos, previa cancelación de todos los honorarios, costos, gastos, tributos y pasivos generados por la constitución, administración y liquidación del Fideicomiso.
- En caso de haberse iniciado el procedimiento convencional de enajenación y el acreedor hubiere optado por recibir los inmuebles y/o bienes en dación en pago de las obligaciones, transferir los inmuebles y/o bienes al acreedor a dicho título de dominio, en los términos y condiciones estipulados en el numeral 10.9) de la cláusula décima de este instrumento.
- Transferir los inmuebles y/o bienes conjunta o individualmente a los constituyentes que los hubieren aportado o a quien éstos hubieran cedido sus derechos fiduciarios, siempre y cuando dichos inmuebles y/o bienes no hayan sido previamente

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

enajenados en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias de este fideicomiso, y/o el remanente del patrimonio autónomo, una vez que: (i) El acreedor certifique que la deudora ha cancelado las obligaciones; (ii) Se hubieren cancelado todos los pasivos, gastos y tributos del fideicomiso; y, (iii) Se hubieren cancelado en su totalidad los honorarios de la fiduciaria. Los inmuebles y/o bienes, siempre y cuando no hayan sido previamente enajenados en cumplimiento de las instrucciones fiduciarias de este fideicomiso, y/o el remanente del patrimonio autónomo, también podrán ser transferidos a los constituyentes o a quienes estos hubieran cedido sus derechos, en el evento de que exista una autorización escrita del acreedor o en el evento que este fideicomiso se dé por terminado por cualquiera de las causales previstas en la cláusula décima segunda de este instrumento y en ambos casos previa cancelación de todos los honorarios, costos, gastos, tributos y pasivos generados por la constitución, administración y liquidación del fideicomiso.

- Pagar, con los recursos de patrimonio autónomo, los tributos que graven la propiedad de los inmuebles y/o bienes, de no haberlo realizado los Constituyentes y siempre y cuando exista dinero en el fideicomiso para hacerlo, caso contrario los constituyentes deberán proporcionar a la Fiduciaria los recursos para el pago de tales tributos. En caso de que los constituyentes no proporcionen los recursos para el pago, deberá hacerlo el acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitido por la fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. De no proporcionarse los recursos necesarios, la fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- En caso así solicitarlo el acreedor y siempre y cuando existan los recursos suficientes en el fideicomiso, contratar una póliza de seguro sobre los inmuebles y/o bienes a favor del fideicomiso la misma que deberá tener el valor y cubrir todos aquellos riesgos que sean determinados por el acreedor, así como mantenerse vigente hasta la terminación del fideicomiso. En caso de que no existir los recursos necesarios en el fideicomiso para tal efecto, los constituyentes deberán proporcionar a la fiduciaria los recursos para la contratación de la referida póliza o contratarla directamente y entregar a la fiduciaria el respectivo endoso de beneficiario a favor del fideicomiso. En caso de que los constituyentes no proporcionen los recursos, o el referido endoso de la póliza, deberá hacerlo el acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitido por la fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones. De no solicitar el acreedor la contratación de la póliza o de no proporcionarse los recursos necesarios, la fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de esta obligación, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.

En caso de que sí se hubiera endosado o contratado la referida póliza, y exista un siniestro de los inmuebles y/o bienes, cobrar la póliza de seguro y utilizar el dinero

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

recibido para abonar o cancelar las obligaciones en lo que alcanzare. La fiduciaria efectuará tal entrega al acreedor, aun cuando una o más de las cuotas o dividendos de las obligaciones no se encuentren vencidos, constituyendo en ese caso la entrega, un pago anticipado que el acreedor desde ya acepta expresa e irrevocablemente recibir. En caso de que el monto recibido por el siniestro, exceda el saldo insoluto de las obligaciones, la fiduciaria únicamente entregará al acreedor, el monto suficiente para el pago íntegro de las obligaciones.

De existir un remanente en el fideicomiso producto del pago del seguro, luego de canceladas las obligaciones a satisfacción del acreedor, el mismo será entregado a los constituyentes o a quien estos hubieran cedido sus derechos, previa cancelación de todos los honorarios, costos, gastos, tributos y pasivos generados por la constitución, administración y liquidación del fideicomiso.

- En caso de haberse iniciado el procedimiento convencional de enajenación y si el acreedor así lo solicita por escrito, terminar el comodato precario otorgado a favor de los constituyentes que según corresponda y encargar la tenencia y administración de los inmuebles y/o bienes a las personas naturales o jurídicas designadas por el acreedor. Se deja expresa constancia que de producirse este evento, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la tenencia y administración de los inmuebles y/o bienes deberán ser asumidos por el patrimonio autónomo del fideicomiso, de existir, y caso contrario por el acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones.
- En caso que se termine el comodato precario otorgado a favor de cualquiera de los constituyentes y que éstos no desalojen de inmediato el inmuebles y/o bienes, el fideicomiso podrá ocupar sin necesidad de requerimiento o autorización alguna los referidos inmuebles y/o bienes, sin perjuicio del derecho de iniciar todas las acciones legales que le asistan a fin de obtener la restitución, desalojo y desocupación inmediata de los mismos, contratando para el efecto, las personas naturales o jurídicas designadas por el acreedor. Se deja expresa constancia que de producirse este evento, los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el cumplimiento de esta instrucción corresponderá exclusivamente al acreedor, previa comunicación escrita en tal sentido remitida por la fiduciaria, acreciendo el monto pagado a las obligaciones con los intereses respectivos, calculados a la máxima tasa de mora establecida en los respectivos contratos o títulos contentivos de las obligaciones.
- Aperturar cuentas a nombre del fideicomiso e invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos en efectivo del fideicomiso, en fondos de inversión no administrados por la propia fiduciaria o en instituciones financieras con calificación de por lo menos AA.

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Celebrar convenios de adhesión con los constituyentes adherentes designados por el acreedor, en los términos y condiciones constantes en el formato que consta como Anexo a este instrumento.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos de administración o de disposición que considere necesarios para cumplir con el objeto de este fideicomiso, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan su cumplimiento integral. La fiduciaria queda expresamente autorizada a contratar, con cargo al fideicomiso, terceros para el cumplimiento de las instrucciones impartidas, así como para el desarrollo del presente contrato, en caso de creerlo necesario.

Durante los años 2018 y 2017, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

#### 1.3 Situación financiera del país

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración del Fideicomiso considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones del Fideicomiso.

#### 1.4 Cambios en la legislación

El 20 de mayo del 2014, la Asamblea Nacional reformó la Ley de Mercado 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;

## **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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;
  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 Monetaria 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.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 21 de marzo del 2019 de la Administración de la Fiduciaria.

## **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 2018 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 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las bases contables determinadas por la Administración, las cuales han sido elaboradas en términos generales a lo descrito por la Ley de Mercado de Valores y a las disposiciones del Plan y Dinámicas de cuentas de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera considerando la resolución CNV-002-013 que determina el registro en los estados financieros del Fideicomiso de los

## **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

activos que se encontraban como cuenta de orden y que corresponden a los bienes inmuebles entregados por los deudores adherentes en garantía de las obligaciones adquiridas con los acreedores.

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

Adicionalmente se establece 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 Fideicomiso es un fideicomiso de administración, sus ingresos y gastos se registran con crédito - débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

#### **2.2 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.

#### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### **2.4 Activos 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 "pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados". 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.

## **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Fideicomiso no mantuvo activos ni pasivos financieros.

#### **2.5 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.

#### **2.6 Patrimonio**

El Patrimonio del Fideicomiso corresponde al fondo rotativo, 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.

### **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Debido a las características de este Fideicomiso, no existen riesgo financieros que afectarían a los estados financieros del mismo.

### **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 2018 y 2017, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## 5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activo financiero medido al costo</b>		
Bancos	1.007	1.000
<b>Total activos financieros</b>	<u>1.007</u>	<u>1.000</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>1.007</u>	<u>1.009</u>

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 7. OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>Macrolotes (1)</u>	<u>Maquinaria y Equipo (2)</u>	<u>Obras civiles (3)</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero y 31 de diciembre de 2017	67.292.386	-	-	67.292.386
Adhesiones	1.200.000	9.266.927	7.047.593	17.514.520
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>68.492.386</u>	<u>9.266.927</u>	<u>7.047.593</u>	<u>84.806.906</u>

- (1) Corresponde a inmuebles en un macrolote signado como "C3" que se desmenbra del predio Batan sector Buijo de la parroquia Satélite la Puntilla del cantón Samborondón con una superficie total y aproximada de 531.300m<sup>2</sup>, en el año 2015 se realizó el aporte de un inmueble que consiste en un macrolote signado como "C5" que se desmenbra del predio Batan sector Buijo de la parroquia Satélite la Puntilla del cantón Samborondón con una superficie de 141,20 m<sup>2</sup>, en el 2016 se aportó dos lotes asignados como "C2- 26 " y " C2-30" que se desmembra del predio Batan Buijo de la parroquia Satélite la Puntilla del cantón Samborondón.

En el año 2018 la Empacadora Grupo Granmarr S.A.EMPAGRAN aporoto al fideicomiso un terreno solar 1 de la Mz 92, ubicado lotización Algarrobo parroquia urbana Tarqui del cantón Guayaquil.

- (2) Corresponde a Maquinarias y Equipos aportada al fideicomiso por la Empacadora Grupo Granmarr S.A.EMPAGRAN.
- (3) Corresponde a la edificación aportada al fideicomiso por la Empacadora Grupo Granmarr S.A.EMPAGRAN del solar 1 de la Mz 92 ubicado, lotización Algarrobo Parroquia Urbana Tarqui Cantón Guayaquil.

#### 8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmuebles y equipos (1)	<u>84.806.906</u>	<u>67.292.386</u>

- (1) Estos valores corresponde a los bienes (macrolotes, obras civiles, maquinaria y equipos) de los deudores adherentes entregados en garantía de los convenios de adhesión firmados, mediante los cuales se respaldan las obligaciones adquiridas con el Acreedor.

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 9. SITUACION 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 2016 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

##### a) 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.

##### b) Otros asuntos - Reformas Tributarias

**“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 GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(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.

**“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”** El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo.

## FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya

## **FIDEICOMISO GARANTIA AMERRA EMPAGRAN**

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

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

El Fideicomiso no presenta impactos en sus estados financieros, sobre las reformas antes mencionadas.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Patrimonio del Fideicomiso representa el aporte inicial por US\$1.000 de acuerdo lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso y los bienes recibidos en garantía.

#### **11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.