

**FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO  
ESTADOS FINANCIEROS**

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017,  
con opinión de los auditores independientes.

FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

Contenido:

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Estado de situación financiera      | - 6 - |
| Estados de cambios en el patrimonio | - 7 - |
| Estados de flujos de efectivo       | - 8 - |
| Notas a los estados financieros     | - 9 - |

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de:

**FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles****Opinión**

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO** al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO** al 31 de diciembre del 2017, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

**Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados**

**FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual y mensual que se presenta de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a las emisiones de valores.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si ésta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. Por regulaciones de la Entidad de Control presentamos opiniones independientes respecto a la información financiera suplementaria.

**Responsabilidad del auditor**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.

- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno del Fideicomiso relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la Administración.
- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la Administración y basados en la evidencia de auditoría que existe una incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una Entidad en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable, así como el cumplimiento de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

#### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

**FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, del cumplimiento de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del **FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO**.

#### **Otros asuntos**

Sin calificar nuestra opinión informamos que la Administración del Fideicomiso explica que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, el Fideicomiso es una entidad de propósito específico cuyo objetivo es crear múltiples, pero al mismo tiempo, individualizados mecanismos de garantía para créditos contratados por deudores adherentes, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan para requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros deben ser incorporados en los estados financieros consolidados del Constituyente del Fideicomiso. Por otro lado, debido a que el Fideicomiso es una entidad de propósito específico que no genera ingresos y gastos, los estados financieros adjuntos no incluyen un estado de resultados.

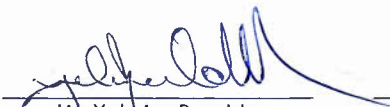
*Etl-Ec Auditores S.A.*

Quito, abril 11, 2018  
Registro No. 680

  
Nancy Proaño  
Licencia No. 29431

**FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

| (Expresados en U.S. dólares)      |       |                  |                  |
|-----------------------------------|-------|------------------|------------------|
|                                   | Notas | 31 de diciembre  |                  |
| ACTIVOS                           |       | 2017             | 2016             |
| ACTIVOS CORRIENTES:               |       |                  |                  |
| Efectivo y equivalentes           | 7     | 3                | 1.019            |
| Activos financieros               |       | 1.027            | -                |
| Total activos corrientes          |       | 1.030            | 1.019            |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:            |       |                  |                  |
| Otros activos no corrientes       | 8     | 1.300.678        | 1.300.678        |
| Total activos corrientes          |       | 1.300.678        | 1.300.678        |
| <b>Total activos</b>              |       | <b>1.301.708</b> | <b>1.301.697</b> |
| PASIVOS                           |       |                  |                  |
| PASIVOS CORRIENTES:               |       |                  |                  |
| Otros pasivos                     | 9     | 1.300.678        | 1.300.678        |
| Total pasivos corrientes          |       | 1.300.678        | 1.300.678        |
| PATRIMONIO                        |       |                  |                  |
| Aportes                           | 11    | 1.030            | 1.019            |
| Total patrimonio                  |       | 1.030            | 1.019            |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b> |       | <b>1.301.708</b> | <b>1.301.697</b> |



Lia Yahaira Recalde  
Apoderada Especial



Elizabeth Padilla  
Contador General

Ver notas a los estados financieros



**FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en U.S. dólares)

| Descripción                               | Nota      | Aportes Recibido | Total        |
|-------------------------------------------|-----------|------------------|--------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b> | <b>11</b> | <b>1.019</b>     | <b>1.019</b> |
| Movimientos patrimoniales                 |           |                  | -            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b> | <b>11</b> | <b>1.019</b>     | <b>1.019</b> |
| Movimientos patrimoniales                 |           | 11               | 11           |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b> | <b>11</b> | <b>1.030</b>     | <b>1.030</b> |

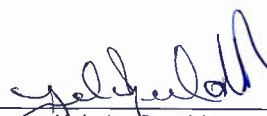
  
Lic. Yaira Recalde  
Apoderada Especial

  
Elizabeth Padilla  
Contador General

Ver notas a los estados financieros

**FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresados en U.S. dólares)

|                                                            | 31 de diciembre |              |
|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                                            | 2017            | 2016         |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES EN OPERACIÓN             |                 |              |
| Utilizado en otros                                         | (1.016)         | -            |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b> | <b>(1.016)</b>  | <b>-</b>     |
| EFFECTIVO:                                                 |                 |              |
| Decremento durante el año                                  | (1.016)         | -            |
| Saldo al comienzo del año                                  | 1.019           | 1.019        |
| <b>Saldo al final del año</b>                              | <b>3</b>        | <b>1.019</b> |

  
Yahaira Recalde  
Apoderada Especial

  
Elizabeth Padilla  
Comador General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

|     |                                        |        |
|-----|----------------------------------------|--------|
| 1.  | INFORMACIÓN GENERAL                    | - 10 - |
| 2.  | SITUACIÓN FINANCIERA EN EL PAÍS        | - 11 - |
| 3.  | POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS     | - 11 - |
| 4.  | ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES       | - 18 - |
| 5.  | GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO          | - 18 - |
| 6.  | INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA | - 18 - |
| 7.  | EFFECTIVO                              | - 18 - |
| 8.  | OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES            | - 19 - |
| 9.  | OTROS PASIVOS CORRIENTES               | - 19 - |
| 10. | IMPUESTO A LA RENTA                    | - 19 - |
| 11. | PRECIOS DE TRANSFERENCIA               | - 24 - |
| 12. | APORTES                                | - 24 - |
| 13. | EVENTOS SUBSECUENTES                   | - 24 - |
| 14. | APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  | - 25 - |



## **FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO**

### **1. Información general**

El FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO, es el patrimonio autónomo, constituido el 23 de enero del 2008. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles. El Constituyente, Beneficiario es el Banco de Guayaquil S.A.

El Fideicomiso tiene por objeto principal crear múltiples, pero al mismo tiempo, individualizados mecanismos de garantía, en virtud de los cuales, inmuebles determinados, sirven para garantizar al acreedor por los créditos asumidos por los deudores adherentes. Estos créditos incluyen obligaciones que los deudores adherentes hayan asumido o que asuman a futuro a favor del respectivo acreedor, incluyendo sus respectivas renovaciones, capital, intereses corrientes y moratorios, gastos, costos, etc.

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

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

Los inmuebles entregados al Fideicomiso garantizan los créditos que el Constituyente conceda a los deudores adherentes, mediante la suscripción del convenio de adhesión, la restitución de estos inmuebles se los realiza cuando: a) el deudor adherente haya manifestado por escrito su petición de restitución; b) el acreedor incorporado haya manifestado por escrito, su conformidad con la restitución solicitada por el deudor adherente; y, c) se hayan cancelado todos los costos, gastos e impuestos en los que haya incurrido y/o deba incurrir el Fideicomiso, en el desarrollo de las distintas instrucciones fiduciarias.

En caso que el deudor adherente en particular incumpla el o los créditos, Banco de Guayaquil S.A. tendrá derecho a solicitar a la Fiduciaria que inicie y desarrolle el procedimiento convencional de enajenación respecto del inmueble contabilizado en el respectivo registro, a fin de abonar o cancelar, según corresponda, el o los créditos otorgados impagos del deudor adherente a favor del respectivo acreedor incorporado.

Los inmuebles y valores que integran el Fideicomiso no podrán afectarse con gravámenes o limitaciones que sirvan para garantizar obligaciones de otros Fideicomisos, de la sociedad administradora o de terceros.

### **Instrucciones fiduciarias**

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

- Registrar y contabilizar como de propiedad del Fideicomiso en la presente fecha y a futuro los recursos dinerarios que sean aportados y transferidos por el acreedor y/o los deudores adherentes y/o los aportantes en los casos, términos y condiciones estipulados en el presente Fideicomiso.
- Suscribir, mediante escritura pública, el convenio de adhesión de los cuales, establecer los respectivos registros de deudores.
- Registrar como propiedad del Fideicomiso, dentro de los respectivos registros de deudores, los inmuebles que sean aportados y transferidos al Fideicomiso por parte de los respectivos aportantes.
- Cuando lo solicite el respectivo acreedor, constituir hipoteca abierta sobre el inmueble aportado a través del convenio de adhesión a favor del correspondiente acreedor con el fin de garantizar los créditos del respectivo deudor adherente.
- Inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente, la transferencia de dominio del inmueble.
- Recibir anualmente de parte del respectivo beneficiario de la restitución o deudor adherente el original de los comprobantes de pago de todos los tributos aplicables sobre los respectivos inmuebles, dentro de los siguientes treinta días calendario posteriores a la fecha máxima de pago.
- Recibir anualmente de parte del respectivo beneficiario de la restitución o deudor adherente la copia de la póliza y el endoso a favor del respectivo acreedor de la póliza de seguro contra todo riesgo sobre los respectivos inmuebles.

- En caso de que exista un siniestro de uno o más de los inmuebles, proceder a dar de baja tal inmueble de los registros del Fideicomiso y eliminar el registro del deudor correspondiente, una vez que sea informada de tal particular por parte del acreedor.
- Iniciar y desarrollar el procedimiento convencional de enajenación cuando reciba de parte del respectivo acreedor una notificación escrita por medio de la cual se señale que el correspondiente deudor adherente ha incurrido en mora, total o parcialmente, en el pago de sus créditos o ha incumplido cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato o en el respectivo convenio de adhesión.
- En caso que dentro del procedimiento convencional de enajenación se haya vendido el inmueble correspondiente, con el producto de tal venta, abonar o cancelar el o los créditos respectivos.
- En caso que dentro del procedimiento convencional de enajenación, el acreedor hubiere optado por recibir el inmueble en dación de pago del o de los créditos respectivos, transferir tal inmueble a dicho título de dominio, a favor del respectivo acreedor.
- Dar por terminado un determinado convenio de adhesión y el comodato precario sobre el correspondiente inmueble y restituir a favor del beneficiario de la restitución estipulado en el mismo.
- Ejercer todos los derechos propios y/o derivados de la calidad de propietario fiduciario de los recursos dinerarios y de los inmuebles integrados al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Una vez que se verifiquen las causales de terminación del presente fideicomiso procederá a: i) Restituir los recursos a los respectivos beneficiarios de restitución, y ii) Proceder a la liquidación del fideicomiso.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieren para el cabal cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

Durante el año 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. Situación financiera en el país**

En el año 2017 debido al cambio de gobierno y a una nueva política económica, en la cual se ha implementado un plan de austeridad para la optimización del uso de los recursos del Estado, principalmente en contrataciones de personal, consultorías, publicidad, vehículos, viajes, entre otros, y se ha fijado como metas dinamizar el sector de la construcción, incentivar la inversión externa e interna y el ingreso de divisas, impulsar el uso de medios de pago digitales y priorizar la inversión pública hacia lo estrictamente necesario, se pretende una disminución del déficit fiscal y mejora de las condiciones de financiamiento de las deudas contraídas. Por lo que se estima que la economía ecuatoriana tenga un crecimiento del 1,3% para el año 2018.

## **3. Políticas contables significativas**

### **3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros del Fideicomiso BG INMUEBLES CERO CERO UNO, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

### **3.2 Efectivo**

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo, en fondos reembolsables y de cambio, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

### **3.3 Activos financieros**

#### Reconocimiento, medición inicial y clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable:

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

#### Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

#### Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.

#### Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.



#### Pérdidas por deterioro de los activos financieros

El Fideicomiso evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

#### Baja de activos financieros

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si el Fideicomiso tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

### **3.4 Patrimonio**

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

### **3.5 Estado de resultados**

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

### **3.6 Estado de Flujo de Efectivo.**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, del Fideicomiso BG INMUEBLES CERO CERO UNO ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Fideicomiso BG INMUEBLES CERO CERO UNO., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### **3.7 Cambios de políticas y estimaciones contables.**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

### **3.8 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

### **3.9 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor**

Nuevas normas aplicadas por el Fideicomiso

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros del Fideicomiso BG INMUEBLES CERO CERO UNO respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables al Fideicomiso que no entran aún en vigor

| <u>Título y nombre normativa</u>                                                   | <u>Modificaciones</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <u>Fecha de emisión de la norma</u> | <u>Fecha estimada aplicación en el Fideicomiso</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|
| NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes                                       | Establecer los principios que aplicará una Entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente                               | 2014                                | 01 de Enero del 2018                               |
| NIIF 9 - Instrumentos financieros                                                  | Sustituye los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro.                                                                                                                                                        | 2014                                | 01 de Enero del 2018                               |
| NIIF 16 - Arrendamientos                                                           | Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.                                                                                                                                                                                                      | 2015                                | 01 de Enero del 2019                               |
| NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas                                    | Se añade el párrafo 39 AC. En el Apéndice D, se modifica el párrafo D1. Se añade un encabezamiento y el párrafo D36.                                                                                                                                                                                                        | 2017                                | 1 de enero de 2018                                 |
| NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos                             | Aclaraciones de que la NIIF 9 Instrumentos Financieros se aplica a participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.                                                                                                                                                                                         | 2014                                | 1 de enero de 2018                                 |
| NIIF 9 - Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro                | Incluye la posibilidad de designar determinados contratos de compra o venta de partidas no financieras para uso propio como a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.                                                                                                                                          | 2017                                | 1 de enero de 2018                                 |
| CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas    | Se aplica a una transacción en moneda extranjera (o parte de ella) cuando una Entidad reconoce un activo no financiero o pasivo no financiero que surge del pago o cobro de una contraprestación anticipada antes de que la Entidad reconozca el activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda). | 2017                                | 1 de enero de 2018                                 |
| CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los Impuestos a los ingresos   | Se aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.                                                                                                                                                     | 2017                                | 1 de enero de 2019                                 |
| NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones | Enmiendas en los efectos de las condiciones de adjudicación, la clasificación de las operaciones de pagos basadas en acciones, la contabilización de una modificación en los términos y condiciones de un pago basado en acciones.                                                                                          | 2017                                | 1 de enero de 2018                                 |

El Fideicomiso ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

• **Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con los Clientes (NIIF 15)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente:

La NIIF 15 requiere la identificación de los contratos y de las obligaciones de desempeño que se compromete a cumplir la Entidad. Esta norma deroga la NIC 11 – NIC18 – IFRIC 13 –IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC 3; entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2018.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;



4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y.
5. Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

#### **Reconocimiento del ingreso:**

La entidad reconocerá los ingresos cuando:

- Satisface una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometido a un cliente.
- Un bien o servicio es transferido cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio

#### **Análisis de impactos:**

La Administración del Fideicomiso ha determinado que no existirán impactos sobre los importes reconocidos como ingresos por la aplicación de la NIIF 15, debido a que el Fideicomiso no genera ingresos.

#### **• Instrumentos Financieros (NIIF 9)**

El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad:

#### **Reconocimiento inicial:**

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

#### **Clasificación de activos financieros**

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los dos siguientes:

- Activo o pasivo financiero a costo amortizado
- Activo o pasivo financiero a valor razonable
- Activo o pasivo financiero a valor razonable con cambio en el ori

#### **Clasificación de pasivos financieros**

Una entidad clasificará todos los pasivos financieros como medidos posteriormente al costo amortizado, excepto en el caso de:

- (a) Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Estos pasivos, incluyendo los derivados que son pasivos, se medirán con posterioridad al valor razonable.
- (b) Los pasivos financieros que surjan por una transferencia de activos financieros que no cumplan con los requisitos para su baja en cuentas o que se contabilicen utilizando el enfoque de la implicación continuada.

#### **Reconocimiento de las pérdidas crediticias esperada (deterioro del valor)**

En cada fecha de presentación, una entidad evaluará si se ha incrementado de forma significativa el riesgo crediticio de un instrumento financiero desde el reconocimiento inicial. Al realizar la evaluación, una entidad utilizará el cambio habido en el riesgo de que ocurra un incumplimiento a

lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, en lugar del cambio en el importe de las pérdidas crediticias esperadas. Para realizar esa evaluación, una entidad comparará el riesgo de que ocurra un incumplimiento sobre un instrumento financiero en la fecha de presentación con el de la fecha del reconocimiento inicial y considerará la información razonable y sustentable que esté disponible sin coste o esfuerzo desproporcionado, que sea indicativa de incrementos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial.

#### **Análisis de impactos:**

La Administración del Fideicomiso ha evaluado los posibles impactos sobre los importes reconocidos en los estados financieros en relación con los activos y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9 y ha determinado que debido a su giro de negocio y al tipo de activos y pasivos que mantiene no será necesario realizar ninguna reclasificación.

Con respecto a las pérdidas crediticias esperadas, el Fideicomiso no incurre en este riesgo porque no realiza operaciones crediticias.

#### **• Arrendamientos (NIIF 16)**

La NIIF 16 requiere la identificación de contratos de arrendamiento y da la guía para el tratamiento contable del arrendador y arrendatario. Esta norma deroga lo establecido en la NIC 17 - IFRIC 4 - SIC 15 - SIC 27 y entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2019.

Esta Norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

#### **Identificación de un arrendamiento**

Al inicio de un contrato, una entidad evaluará si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

#### **Reconocimiento:**

En la fecha de comienzo, un arrendatario reconocerá un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo. El costo del activo por derecho de uso comprenderá:

1. El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento.
2. Los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de comienzo, menos los incentivos de arrendamiento recibidos;
3. Los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario; y
4. Una estimación de los costos a incurrir por el arrendatario al dismantelar y eliminar el activo subyacente, restaurar el lugar en el que se localiza o restaurar el activo subyacente a la condición requerida por los términos y condiciones del arrendamiento, a menos que se incurra en esos costos al producir los inventarios. El arrendatario podría incurrir en obligaciones a consecuencia de esos costos ya sea en la fecha de comienzo o como una consecuencia de haber usado el activo subyacente durante un periodo concreto.

En la fecha de comienzo, un arrendatario medirá el pasivo por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no se hayan pagado en esa fecha. Los pagos por arrendamiento se descontarán usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, si esa tasa pudiera

determinarse fácilmente. Si esa tasa no puede determinarse fácilmente, el arrendatario utilizará la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

**Análisis de impactos:**

La Administración del Fideicomiso ha determinado que no existen posibles impactos, en relación a la aplicación de la NIIF 16.

**4. Estimaciones y juicios contables**

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

**Estimaciones importantes**

El Fideicomiso realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros.

**5. Gestión del riesgo financiero**

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

**6. Instrumentos Financieros por categoría**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

|                             |      | 31 de Diciembre 2017 |                  | 31 de Diciembre 2016 |                  |
|-----------------------------|------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                             | Nota | Corriente            | No corriente     | Corriente            | No corriente     |
| <b>Activos financieros:</b> |      |                      |                  |                      |                  |
| <b>Costo amortizado:</b>    |      |                      |                  |                      |                  |
| Efectivo                    | 7    | 3                    | -                | 1.019                | -                |
| Activos Financieros         |      | 1.027                |                  |                      |                  |
| Otros activos               | 8    | -                    | 1.300.678        | -                    | 1.300.678        |
| <b>Total</b>                |      | <b>1.030</b>         | <b>1.300.678</b> | <b>1.019</b>         | <b>1.300.678</b> |
| <b>Pasivos financieros:</b> |      |                      |                  |                      |                  |
| <b>Costo amortizado:</b>    |      |                      |                  |                      |                  |
| Otros pasivos               | 9    | 1.300.678            | -                | 1.300.678            | -                |
| <b>Total</b>                |      | <b>1.300.678</b>     | <b>-</b>         | <b>1.300.678</b>     | <b>-</b>         |

**7. Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

|              | 31 de Diciembre 2016 |              |
|--------------|----------------------|--------------|
|              | 2017                 | 2016         |
| Bancos       | 3                    | 1.019        |
| <b>Total</b> | <b>3</b>             | <b>1.019</b> |

Los fondos se mantienen en el Banco Guayaquil Cta. 10602917, (USD\$ 3), el saldo de dichos valores no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

8. **Otros activos no corrientes**

Los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se muestran a continuación:

|              | 31 de Diciembre 2016 |                  |
|--------------|----------------------|------------------|
|              | 2017                 | 2016             |
| Casas        | 1.300.678            | 1.300.678        |
| <b>Total</b> | <b>1.300.678</b>     | <b>1.300.678</b> |

Estos valores corresponden a los bienes inmuebles (casas) de los deudores adherentes entregados en garantía de los convenios de adhesión firmados, mediante los cuales se respaldan las obligaciones adquiridas con el acreedor. La Administración del Fideicomiso, de acuerdo a la Resolución No. CNV-002-2013, del 28 de febrero de 2013, ha reconocido en sus estados financieros los bienes entregados por el constituyente a su valor neto.

9. **Otros pasivos corrientes**

Los saldos de esta cuenta al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde al valor de los aportes recibidos en garantía por parte de los deudores adherentes; se muestran a continuación:

|              | 31 de Diciembre 2016 |                  |
|--------------|----------------------|------------------|
|              | 2017                 | 2016             |
| Casas        | 1.300.678            | 1.300.678        |
| <b>Total</b> | <b>1.300.678</b>     | <b>1.300.678</b> |

Al 31 de diciembre de 2013, el Fideicomiso registra el valor neto de sus activos en base a la Resolución No. CNV 002-013 la cual resuelve que: "En la contabilidad del fideicomiso mercantil cuando, por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no se pueden reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, este registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiente al constituyente del fideicomiso mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos la depreciación, amortización y deterioros".

10. **Impuesto a la renta**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

| Participación menor al 50%:                     | % Participación | % IR |
|-------------------------------------------------|-----------------|------|
| Compañía domiciliada en paraíso fiscal          | 40%             | 25%  |
| Persona natural o sociedad residente en Ecuador | 60%             | 22%  |

| Participación mayor al 50%:                     | % Participación | % IR |
|-------------------------------------------------|-----------------|------|
| Compañía domiciliada en paraíso fiscal          | 55%             | 25%  |
| Persona natural o sociedad residente en Ecuador | 45%             |      |

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en este Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.



Esta disposición aplica también para las utilidades, dividendos o beneficios anticipados; así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 22% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del periodo fiscal 2015 al 2017.

#### Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementó la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016 a mayo del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibieron un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.
- Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2017, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.

#### Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

- El SRI directamente o por medio de las IFIs devolverá, en dinero electrónico 2 puntos del IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios que se encuentren soportadas en comprobantes de venta válidos emitidos a nombre del titular de una cuenta de dinero electrónico.
- Las contratistas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas, contratos de ingeniería y construcción para inversiones en los sectores determinados como industrias básicas, gozarán de una exoneración del IR por 10 años, contados desde que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB.
- Las sociedades consideradas microempresas pagarán por concepto de anticipo de IR un monto equivalente al 50% del IR determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente de IR que les hayan sido practicadas en el mismo.

#### Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479 año 2016

El Servicio de Rentas Internas, emitió las normas para la declaración y pago del Impuesto a la Renta generado en las enajenaciones de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital:

- **Declaración y pago de residentes y beneficiarios efectivos.-** Los residentes del Ecuador que realicen enajenaciones directas o indirectas gravadas con el impuesto, y los que en calidad de beneficiarios efectivos realicen enajenaciones de forma indirecta a través de sociedades no residentes, deberán declarar los ingresos obtenidos, los gastos imputables a dichos ingresos y las utilidades o pérdidas producidas por dichas operaciones, en su respectiva declaración de Impuesto a la Renta.
- **Declaración y pago de los no residentes, del sustituto y obligación de los adquirentes.-** El sustituto deberá declarar y pagar el impuesto a la renta generado en los siguientes casos: En las operaciones gravadas efectuadas de forma directa por no residentes, aun cuando se produzcan dentro del país; y, En las operaciones gravadas efectuadas de forma indirecta por no residentes. Cuando las operaciones gravadas se hubiesen realizado en bolsas de valores del Ecuador no se generará la obligación de ser sustituto.

NAC-DGERCGC17-00000566, NAC-DGERCGC1700000567 y NAC-DGERCGC17-00000568



- **Obligatoriedad de reportar al SRI los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior.-** Están obligados a presentar la información relacionada con los activos monetarios las personas y sociedades que mantengan en instituciones financieras del exterior, respecto de los cuales sean titulares, de forma individual o colectiva, de manera directa o indirecta, cuando cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:
  - Que los activos monetarios que mantenga en el exterior registren en el ejercicio fiscal, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000.
  - Que en cualquier momento del ejercicio fiscal se haya registrado un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000.
  - Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en el exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000.
  - Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal el saldo de los activos monetarios en el exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000.

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD. 500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

- Las sociedades y los establecimientos permanentes deberán registrar en el Anexo los conceptos consignados de acuerdo al valor neto en libros, el registrado en el formulario de declaración de Impuesto a la Renta o en general en las declaraciones tributarias en otros países.
- Para el registro de pasivos se deberá considerar el saldo pendiente de pago al primero de enero del año al que corresponde el anexo de activos y pasivos.
- Los valores de todos los componentes que integran el anexo se reportarán en dólares de los Estados Unidos de América, al primero de enero del año al que corresponda el anexo.
- Cuando se encuentren expresados en monedas distintas al dólar de los Estados Unidos, se deberán calcular con la cotización de compra al último día hábil del año inmediato anterior al que corresponda el anexo.
- Los sujetos obligados deberán presentar el "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" en el mismo formato establecido para la presentación de la declaración patrimonial de personas naturales, a través del portal web institucional del Servicio de Rentas Internas.
- El "Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes" deberá ser presentado anualmente en el mes de mayo del año respecto del cual se presenta la información.

**Normas tributarias que entrarán en vigencia en el año 2018, publicada mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017**

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de Impuesto a la Renta a nivel general.-** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; así mismo, se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.-** Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes 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 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.-** Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
- **Exoneración IR para nuevas microempresa.-** Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.
- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11,270).
- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud. En el Reglamento a esta Ley se establecerá el tipo del gasto a deducir y su cuantía máxima. En el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas, se los reconocerá para su deducibilidad hasta 2 fracciones básicas. En estos casos, el total de gastos personales deducibles no podrá ser superior a 2 fracciones básicas. El pago de pensiones alimenticias fijadas en acta de mediación o resolución judicial será deducible hasta el límite fijado.
- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos,

agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.

- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento. El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrán también fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. El SRI de encontrar indicios de fraude con y sin perjuicio de las acciones legales, aplicará un recargo del 200% del valor declarado indebidamente.
- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;

Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a perceptores amparados en regímenes fiscales calificados por la Administración Tributaria como preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

Lo señalado precedentemente aplicará también del Impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.



- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).**- La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.

Los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas. En el caso de ventas a crédito con plazo mayor a 1 mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración, conforme lo dispuesto en el Reglamento a esta Ley.

- **Impuesto a los Activos en el Exterior.**- Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.**- No tendrán el carácter de reservado las Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentren.
- **Dinero Electrónicos.**- Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establezca la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

#### **11. Precios de transferencia**

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

- Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (\$ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.
- Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (\$ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no superaron el importe acumulado mencionado

#### **12. Aportes**

Al 31 de diciembre de 2017, el patrimonio de Fideicomiso representa el aporte inicial de mil dólares USD\$ 1.030 por concepto de Fondo Rotativo, existe un incremento de USD\$ 11 en los aportes en el año 2017, de acuerdo a lo dispuesto en el contrato de Fideicomiso.

#### **13. Eventos subsecuentes**

Al 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los Estados Financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del FIDEICOMISO BG INMUEBLES CERO CERO UNO, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



**14. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración del Fideicomiso y serán presentados a los Constituyentes para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por los Constituyentes sin modificaciones.

  
Lic. Yahaira Recalde  
Apoderada Especial  
Elizabeth Padilla  
Contador General