

FIDEICOMISO DE GARANTIA CASA
ECUADOR

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

FIDEICOMISO DE GARANTIA CASA ECUADOR

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de caja

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ - Dólares estadounidenses

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Administradores del Fideicomiso de Garantía Casa Ecuador:

Opinión adversa

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso de Garantía Casa Ecuador que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, debido a la importancia del asunto descrito en la sección "*Fundamento de la opinión adversa*" de nuestro informe, los referidos estados financieros no presentan razonablemente, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía Casa Ecuador al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión adversa

- Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso ha registrado como parte de sus activos, a los bienes en garantía que han sido transferidos al mismo como garantía de pago, atendiendo a lo establecido en la Resolución No. CNV-002-013 del Consejo Nacional de Valores de fecha 18 de marzo del 2013, la cual establece que cuando por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo del fideicomiso, éste registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto. Sin embargo, el fideicomiso no posee riesgos ni beneficios provenientes de la utilización de mencionados bienes inmuebles, y en tal virtud, de acuerdo a la normativa contable, dichos bienes inmuebles no constituyen un activo para el fideicomiso. El efecto de mencionada situación, es la sobrevaloración del activo y pasivo por US\$106 millones.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestra responsabilidad bajo esas normas se describe más detalladamente en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética, emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador (IICE) y, hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión adversa.

Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros

La administración del Fideicomiso es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la administración como

necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración 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 tenga la intención de liquidar el fideicomiso o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista de hacerlo.

La administración del Fideicomiso, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo es obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que tomen los usuarios sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue concluir sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, 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 futuras pueden causar que el Fideicomiso no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración del Fideicomiso en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

Informe sobre otros requerimientos legales regulatorios

Nuestros informes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, opinión sobre si las actividades realizadas se enmarcan en la Ley, opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por ley, opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiesen sido recomendadas en informes anteriores, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 se emitirán por separado.

CONSULTORA JIMÉNEZ ESPINOSA CÍA. LTDA.
RNAE 573



Dr. César Jiménez Z.
Gerente General
Registro C.P.A. 23156

Quito, 06 de abril de 2018

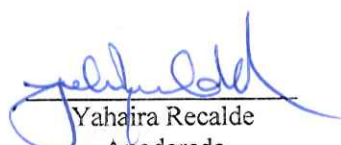
FIDEICOMISO DE GARANTÍA CASA ECUADOR

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes		395	324
Cuentas por cobrar comerciales		1.404	-
Total activos corrientes		<u>1.799</u>	<u>324</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Bienes inmuebles en garantía y total activos no corrientes	4	<u>106.498.105</u>	<u>100.026.426</u>
TOTAL		<u><u>106.499.904</u></u>	<u><u>100.026.750</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales		1.516	-
Pasivos por impuestos corrientes		18	-
Otros pasivos corrientes	4	<u>106.498.105</u>	<u>100.026.426</u>
Total pasivos corrientes		<u>106.499.639</u>	<u>100.026.426</u>
PATRIMONIO:			
Aportes y total patrimonio	5	<u>265</u>	<u>324</u>
TOTAL		<u><u>106.499.904</u></u>	<u><u>100.026.750</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada


Freddy Angulo
Contador

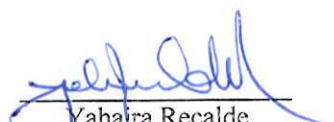
FIDEICOMISO DE GARANTÍA CASA ECUADOR

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Aportes</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	322	322
Aporte	<u>2</u>	<u>2</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	324	324
Restitución	<u>(59)</u>	<u>(59)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>265</u>	<u>265</u>

Ver notas a los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada


Freddy Angulo
Contador

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CASA ECUADOR

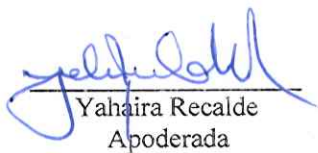
ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte y flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	71	2
BANCOS:		
Incremento (Disminución) neto durante el año	71	2
Saldos al comienzo del año	324	322
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>395</u>	<u>324</u>

Ver nota a los estados financieros


Yahaira Recalde
Apoderada


Freddy Angulo
Contador

FIDEICOMISO DE GARANTÍA CASA ECUADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

El Fideicomiso de Garantía Casa Ecuador es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 11 julio 2008. El Constituyente Beneficiario del Fideicomiso es Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichicha.

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.

2. ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO

Según el contrato de fideicomiso, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias, las cuales son instruidas en esta fecha por El Constituyente:

- 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. Cuando el aporte y transferencia al FIDEICOMISO consista únicamente en recursos dinerarios, se lo hará:
 - (i) mediante la entrega de un cheque girado a la orden del FIDEICOMISO o mediante transferencia bancaria a la cuenta del FIDEICOMISO designada por la FIDUCIARIA; y,
 - (ii) la FIDUCIARIA entregará, por instrumento privado, un simple recibo, cuando así sea requerida.
- A futuro, para cada caso de suscripción de CONVENIOS DE ADHESIÓN y aporte y transferencia de INMUEBLES al FIDEICOMISO, cumplir con lo siguiente:
 - a) Suscribir, mediante escritura pública, CONVENIOS DE ADHESIÓN y, en virtud de los cuales, establecer los respectivos REGISTROS DE DEUDORES.
 - b) Registrar y contabilizar como de 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. El aporte y transferencia de propiedad de los INMUEBLES deberá verificarse mediante:
 - (i) la suscripción, por escritura pública, del respectivo CONVENIO DE ADHESIÓN; y,
 - (ii) la inscripción de tal aporte y transferencia de dominio en el Registro de la Propiedad correspondiente.
 - c) Cuando lo solicite el ACREEDOR, constituir hipoteca abierta sobre el INMUEBLE aportado a través del CONVENIO DE ADHESIÓN a favor del ACREEDOR con el fin de

garantizar los CRÉDITOS del respectivo DEUDOR ADHERENTE, utilizando al efecto el texto de aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.

- d) Suscribir un contrato de arrendamiento o un contrato de comodato precario sobre el respectivo INMUEBLE, de acuerdo a las instrucciones generales de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, a favor del correspondiente BENEFICIARIO DE LA RESTITUCIÓN, utilizando al efecto el texto aprobado por la JUNTA DE FIDEICOMISO. El contrato de arrendamiento o el contrato de comodato precario podrá adjuntarse y suscribirse conjuntamente con el CONVENIO DE ADHESIÓN si así lo dispone la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Cuando se utilice la figura del contrato de arrendamiento, el canon de arrendamiento será recaudado por el ACREEDOR y entregado a la FIDUCIARIA, el cual se integrará al REGISTRO DE DEUDOR del respectivo DEUDOR ADHERENTE, los cuales servirán para atender, total o parcialmente, según corresponda, los costos, gastos e impuestos en los que incurra el FIDEICOMISO, en el desarrollo de las distintas instrucciones fiduciarias, en lo que guarde relación directa con su respectivo REGISTRO DE DEUDOR.

Todos los honorarios, costos, gastos y tributos necesarios para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias señaladas en el presente numeral 7.2), serán asumidos íntegramente por el respectivo DEUDOR ADHERENTE. En tal sentido, previo al cumplimiento de dichas instrucciones fiduciarias, el ACREEDOR deberá haber recaudado los recursos necesarios del respectivo DEUDOR ADHERENTE, y haberlos entregado a la FIDUCIARIA para tales fines. De no proporcionarse los recursos necesarios, la FIDUCIARIA estará exonerada del cumplimiento de esta instrucción, y no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.

- Inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente, la transferencia de dominio del INMUEBLE, referida en el numeral 7.2.2) de la presente cláusula, así como la hipoteca sobre el mismo INMUEBLE, señalada en el numeral 7.2.3) de la presente cláusula, directamente o a través de terceros contratados para tal efecto. Todos los honorarios, costos, gastos e impuestos necesarios para el cumplimiento de esta instrucción, serán asumidos íntegramente por el respectivo DEUDOR ADHERENTE. En tal sentido, previo al cumplimiento de dicha instrucción, el ACREEDOR deberá haber recaudado los recursos necesarios del respectivo DEUDOR ADHERENTE, y haberlos entregado a la FIDUCIARIA para tales fines. De no proporcionarse los recursos necesarios, la FIDUCIARIA estará exonerada del cumplimiento de esta instrucción, y no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
- Recibir anualmente de parte del ACREEDOR:
 - a) Dentro de los siguientes treinta (30) días calendario posteriores a la fecha máxima de pago, el original de los comprobantes de pago de todos los tributos aplicables sobre los respectivos INMUEBLES. Se aclara que es el DEUDOR ADHERENTE el responsable del pago de tales tributos, sin embargo, será el ACREEDOR quien entregará a la FIDUCIARIA los comprobantes de pago respectivos. De no cumplirse con esta obligación, la FIDUCIARIA no realizará gestión alguna, y no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.
 - b) Dentro de los siguientes treinta (30) días calendario posteriores a la fecha de contratación o de vencimiento de la póliza de seguro contra todo riesgo sobre los respectivos INMUEBLES, una copia o certificación de la correspondiente contratación o renovación de la póliza de seguro. Se aclara que es el DEUDOR ADHERENTE el responsable del pago de tal contratación o renovación de la póliza de seguro, sin embargo, será el ACREEDOR quien entregará a la FIDUCIARIA la copia o certificación de la respectiva contratación o renovación. También se aclara de manera expresa que el FIDEICOMISO no será beneficiario, directo ni indirecto, de dicha póliza de seguro, toda vez, que cada

ACREEDOR será beneficiario de las mismas. De no cumplirse con esta obligación, la FIDUCIARIA no realizará gestión alguna, y no tendrá responsabilidad alguna por los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo.

- Iniciar y desarrollar el PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACIÓN estipulado en la cláusula undécima del presente instrumento, cuando reciba de parte del ACREEDOR una comunicación 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. El inicio y desarrollo del PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACIÓN será posible, siempre que el ACREEDOR se encuentre al día en sus correspondientes obligaciones dinerarias ante el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA, esto es las estipuladas tanto para el ACREEDOR como para sus respectivos DEUDORES ADHERENTES, en el presente FIDEICOMISO y en los respectivos CONVENIOS DE ADHESIÓN.
- En caso de 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, según corresponda y los recursos obtenidos lo permitan. Al efecto, se cumplirá con lo dispuesto en el numeral 11.10) de la cláusula undécima del presente FIDEICOMISO.
- En caso de que, dentro del PROCEDIMIENTO CONVENCIONAL DE ENAJENACIÓN, el ACREEDOR hubiere optado por recibir el INMUEBLE correspondiente en dación en pago del o de los CRÉDITOS respectivos, transferir tal INMUEBLE a dicho título de dominio, a favor del respectivo ACREEDOR. Al efecto, se cumplirá con lo dispuesto en el numeral 11.11) de la cláusula undécima del presente FIDEICOMISO.
- Dar por terminado un determinado CONVENIO DE ADHESIÓN y el convenio de arrendamiento o comodato sobre el correspondiente INMUEBLE y restituir a favor del BENEFICIARIO DE LA RESTITUCIÓN estipulado en el mismo, el INMUEBLE aportado a través de dicho convenio y/o el remanente o los recursos dinerarios contabilizados dentro de su respectivo REGISTRO DE DEUDOR, una vez que:
 - (i) Se hayan cancelado totalmente los CRÉDITOS del respectivo DEUDOR ADHERENTE de acuerdo a la certificación que deberá ser otorgada por el ACREEDOR, o éste último autorice por escrito realizar dicha restitución a pesar de no hallarse cancelados dichos CRÉDITOS; y,
 - (ii) se hayan cancelado todos los costos, gastos y tributos en los que haya incurrido y/o deba incurrir el FIDEICOMISO, en el desarrollo de las distintas instrucciones fiduciarias, en lo que guarde relación directa con el respectivo REGISTRO DE DEUDOR, incluyendo todos aquellos que se deriven de la restitución y transferencia del INMUEBLE. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden dicha restitución serán de exclusiva cuenta del respectivo BENEFICIARIO DE LA RESTITUCIÓN a favor de quien se realice la misma. Se deja expresa constancia que, si la restitución del INMUEBLE no se hubiere perfeccionado dentro del plazo de siete meses contados a partir del efectivo cumplimiento de las condiciones referidas en este numeral por causas imputables al BENEFICIARIO DE LA RESTITUCIÓN, el CONSTITUYENTE podrá instruir a la FIDUCIARIA que transfiera dicho INMUEBLE a otro fideicomiso mercantil a la espera de que tal restitución se produzca. De producirse este evento, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande dicha transferencia, así como los que se generen por la administración del respectivo INMUEBLE y de su futura restitución serán exclusivamente de cuenta y cargo del correspondiente BENEFICIARIO DE LA RESTITUCIÓN.

- 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, según lo determinado en la cláusula décimo quinta de este instrumento, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO, proceder a:
 - (i) De existir recursos dinerarios o INMUEBLES dentro de los respectivos REGISTROS DE DEUDORES, proceder a restituir los mismos a los respectivos BENEFICIARIOS DE LA RESTITUCIÓN designados en los respectivos CONVENIOS DE ADHESIÓN, o de no poder hacerlo consignar los mismos ante un Juez de lo Civil.
 - (ii) Proceder con la liquidación del FIDEICOMISO, según lo dispuesto en la cláusula décimo sexta de este instrumento.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para el cabal cumplimiento de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, de tal manera que no sea la falta de instrucciones o referencias expresas, las que impidan el cumplimiento integral de las mismas. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que la responsabilidad de la FIDUCIARIA se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.

Durante el año 2017, la Administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 **Moneda funcional** - La moneda funcional del Fideicomiso es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 3.3 **Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Resolución No. CNV-002-013 del Consejo Nacional de Valores de fecha 18 de marzo del 2013.
- 3.4 **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 3.5 **Bienes en garantía** - Constituye los bienes inmuebles que son transferidos al fideicomiso, (sin traspaso de riesgos y beneficios) con las respectivas garantías colaterales y pólizas de seguro las cuales sirven como garantía y segunda fuente de pago de las obligaciones crediticias que los constituyentes adherentes mantienen con la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha.

4. BIENES INMUEBLES EN GARANTÍA Y OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a los inmuebles (terrenos y edificaciones), entregados por los deudores adherentes en garantía de las obligaciones adquiridas con el Acreedor (Mutualista Pichincha), dichos bienes se registran a su avalúo catastral.

5. PATRIMONIO

5.1 Aportes - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el fondo patrimonial del fideicomiso se encuentra constituido principalmente por aportes en efectivo de parte del constituyente, para utilización en la operación del fideicomiso.

6. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, a criterio de sus asesores legales, el Fideicomiso mantiene vigentes cuatro litigios con las siguientes personas:

- Checa Wilson María Esther y Cabrera Sánchez Luis Ariosto.
- Díaz Andrade Héctor Mario
- Jiménez Romero Angelita
- Samaniego Espinoza Hernán Alberto

El motivo se debe a la desocupación de los inmuebles aportados al fideicomiso por garantía de las obligaciones, en razón de la terminación del Comodato Precario dentro del procedimiento convencional de enajenación.

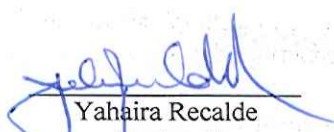
El monto es indeterminado y el posible resultado es la recuperación del inmueble entregado en garantía.

7. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 16, 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

8. 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 la Junta del Fideicomiso para su aprobación. En opinión de la Administración del Fideicomiso, los estados financieros serán aprobados por la Junta del Fideicomiso sin modificaciones.


Yahaira Recalde
Apoderada


Freddy Angulo
Contador