

**FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS
VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)**

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Contenido:

Estado de situación financiera	- 4 -
Estado de resultados integral	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante legal de:

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso Mercantiles (Liquidado)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del **FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)** que comprenden el estado de activos netos al 30 de noviembre del 2017 y los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 30 de noviembre 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, los activos netos del **FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)** al 30 de noviembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

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 entidades que forman parte del Mercado 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, 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 un 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.

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 Contables relacionadas a Bases de Liquidación 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.

FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros del **FIDEICOMISO GS - NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)**.

Otros asuntos

Tal como se menciona en la nota 17 la Fiduciaria con fecha 06 de noviembre del 2016 procedió a remitir a los beneficiarios del Fideicomiso existentes a la fecha la rendición final de cuentas, misma que fue aprobada por parte de la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, por lo que los estados financieros al 30 de noviembre del 2017 se presentan de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

Etl-Ec Auditores S.A.

Quito, abril 11, 2018
Registro No. 680

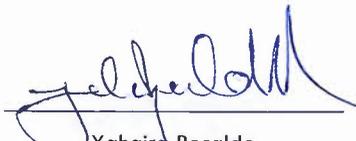


Nancy Proaño
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO GS NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<i>Notas</i>	<u>30 de Noviembre 2017</u>	<u>31 de Diciembre 2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	4	-	182.242
Activos financieros			
Cuentas por cobrar	5	-	12.766
Activos por impuestos corrientes		-	62
Total activos corrientes		-	195.070
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventario disponibles para la venta	6	-	13.987
Total activos no corrientes		-	13.987
Total activos		-	209.057
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	-	142.984
Otras cuentas por pagar		-	12.063
Pasivos por impuestos corrientes		-	6
Total pasivos corrientes		-	155.053
<u>PATRIMONIO</u>			
Aportes	12	37.129	1.000
Resultados acumulados	13	(37.129)	53.004
Total patrimonio		-	54.004
Total pasivos y patrimonio		-	209.057

 Yahaira Recalde Apoderada Especial	 C.P.A. Paola Manosalvas Contadora General
---	---

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	2017	2016
Gastos de administración	8	(23.481)	(4.601)
PÉRDIDA OPERACIONAL		<u>(23.481)</u>	<u>(4.601)</u>
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		-	(79)
Otros ingresos		7.514	839
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(15.967)	(3.841)
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	9	(908)	(1.417)
Pérdida del período		<u>(16.875)</u>	<u>(5.258)</u>



Yahaira Recalde
 Apoderada Especial



C.P.A. Paola Manosalvas
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	12-13	1.000	58.262	59.262
Pérdida del ejercicio			(5.258)	(5.258)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	12-13	1.000	53.004	54.004
Restitución de efectivo		-	(37.129)	(37.129)
Pérdida del ejercicio		-	(16.875)	(16.875)
Saldos al 30 de noviembre del 2017	12-13	1.000	(1.000)	-


Yhaira Recalde

Apoderada Especial


C.P.A. Paola Manosalvas

Contadora

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pagado a proveedores y empleados	(151.010)	(122.518)
Recibido de otros	5.897	759
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(145.113)</u>	<u>(121.759)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Restitución de efectivo	(37.129)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(37.129)</u>	<u>-</u>
EFECTIVO:		
Disminución neto durante el año	(182.242)	(121.759)
Saldos al comienzo del año	182.242	304.001
Saldos al final del año	<u>-</u>	<u>182.242</u>

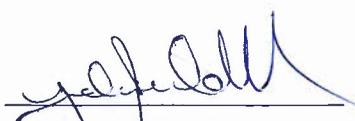
(Continúa...)

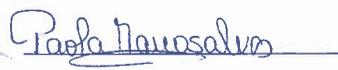
FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
 POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(16.875)	(5.258)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar clientes	5.897	-
Activo por impuesto corriente	6.931	-
Cuentas por pagar comerciales	(142.984)	(116.500)
Inventario	13.987	-
Impuestos por pagar	(12.069)	(1)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(145.113)</u>	<u>(121.759)</u>


 Yahaira Recalde
 Apoderada Especial


 C.P.A. Paola Manosalvas
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 14 -
3.	Políticas contables significativas	- 14 -
4.	Efectivo	- 16 -
5.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 16 -
6.	Inventario	- 16 -
7.	Cuentas por pagar comerciales	- 16 -
8.	Gastos administrativos	- 16 -
9.	Impuesto a la renta	- 17 -
10.	Reglamento para el funcionamiento de Compañías Inmobiliarias	- 22 -
11.	Precios de transferencia	- 23 -
12.	Aportes	- 24 -
13.	Resultados acumulados	- 24 -
14.	Liquidación del Fideicomiso	- 24 -
15.	Eventos subsecuentes	- 25 -

FIDEICOMISO GS – NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO)

1. Información general

El Fideicomiso GS - Novecientos Veinte y Siete es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, es el patrimonio autónomo, fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito, el 2 de octubre del 2009, e inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2012.2.13.00903

El objeto y finalidad del Fideicomiso es el coadyuvar al desarrollo del proyecto inmobiliario sobre el inmueble, con el dinero entregado por los constituyentes y por los promitentes compradores en cumplimiento de las promesas de compraventa; así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad.

Reforma a la escritura de constitución.

El 30 de octubre de 2012 se suscribió la reforma del contrato de constitución del Fideicomiso GS - Novecientos Veinte y Siete mismo que incluye:

- Celebrar con los promitentes compradores o reservantes designados por Mutualista Pichincha y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de Promesa de Compra venta o Contratos de Reserva sobre los bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del proyecto
- La Junta del Fideicomiso, decidirá celebrar contratos de promesa de compra venta o reservas sobre los derechos fiduciarios de propiedad del Fideicomiso, fijados sobre bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del proyecto.
- Constituir nuevos fideicomisos y transferir a los mismos, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, los bienes que formen parte de su patrimonio autónomo.

Punto de equilibrio

De acuerdo al acta de Junta del Fideicomiso, firmada el 03 de marzo del 2010, se deja expuesto que el punto de equilibrio se ha cumplido, por lo cual la Junta del Fideicomiso instruye a la Fiducia proceder con dicha certificación.

Avance de obra

El fideicomiso con corte al mes de diciembre de 2015 presenta un porcentaje ejecutado del 100% de la obra con relación al proyecto.

Terreno donde se desarrolló el proyecto inmobiliario

Inmueble signado con el numero 3A, resultante de la parcelación de la Quinta San Jorge, situado en la avenida Gonzales Suarez (actual nomenclatura N treinta y uno guion ciento cincuenta y siete), situado en la parroquia Benalcázar en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

Instrucciones Fiduciarias

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

- Ejercer todas las acciones, derechos y obligaciones inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso.
- Registrar como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por el Constituyente al patrimonio autónomo del Fideicomiso a la suscripción de este instrumento y los que lleguen a ser aportados en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrar todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generan durante del desarrollo de su objeto.
- Proceder a registrar en el registro de la propiedad del cantón Quito la transferencia del inmueble a favor del Fideicomiso realizada a través de la escritura de constitución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande tal registro deban ser cubiertos con los recursos aportados al Fideicomiso por el Constituyente y de no ser suficiente con los que el Constituyente deberá proveer para tal efecto, sin que se pueda utilizar para ellos los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes

Compradores o Reservantes.

- Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes designados por la Mutualista y bajo las condiciones señaladas por la Junta del Fideicomiso, contratos de promesas de compraventa o contratos de reserva sobre bienes inmuebles determinados e individualizados dentro del proyecto. El Fideicomiso celebrara tantos contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva cuantos la Junta del Fideicomiso le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deban entregar al Fideicomiso los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las promesas de compraventa o contratos de reserva, más el dinero que aporte al Constituyente, se concluya en su totalidad el proyecto. Se deja expresa constancia que el Fideicomiso se halla autorizado para pactar en los correspondientes contratos de promesa de compraventa o contratos de reserva y recibir como forma de pago total o parcial de los mismos, los derechos de cobro de propiedad de tales Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual la Mutualista acepta desde ya la cesión de los referidos derechos de cobro que se realicen a favor del Fideicomiso.
- Recibir de los Promitentes Compradores o de los Reservantes el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva.
- Invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzado este, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes y por el Constituyente, en las instituciones y productos de inversión que escoja la Junta del Fideicomiso y bajo la coordinación y dirección del Gerente del Proyecto.
- Suscribir todos los documentos necesarios para que los inmuebles obtengan los permisos municipales necesarios para dar inicio al desarrollo del proyecto de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será de la Mutualista. Adicionalmente realizar, bajo la dirección del Gerente del Proyecto, los gastos preliminares que apruebe la Junta del Fideicomiso. Estos gastos, hasta que se alcance el punto de equilibrio, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al Fideicomiso por el Constituyente; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes.
- Verificar y certificar si se ha cumplido o no el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula decima de la escritura de constitución.
- En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - Restituir a los Promitentes Compradores o Reservantes los derechos de cobro y/o el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa o contratos de reserva, más los intereses netos de impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero a prorrata del monto transferido al Fideicomiso.
 - Restituir al Constituyente los inmuebles y el remanente del Fideicomiso que exista una vez cancelados todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos honorarios y tributos que demanden estas restituciones serán de cuenta de los respectivos beneficiarios a favor de los cuales se realizan las mismas. Al efecto se deja expresa constancia que de producirse este evento, los Beneficiarios del Remanente no tendrán derecho alguno sobre el inmueble o sobre el Fideicomiso o sobre su remanente.
 - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso.
 - En caso de que la Fiduciaria verifique y certifique que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la Fiduciaria en su calidad de representante legal del Fideicomiso deberá:
 - Contratar al Constructor, al Gerente del Proyecto, al Fiscalizador y al Comercializador; así como a los demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del proyecto, que hubieren sido designados por la Junta del Fideicomiso. La

coordinación de los profesionales y personal para el desarrollo del proyecto podrá, si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso, ser efectuada a través del Gerente de Proyecto. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán, ser aprobados por la Junta del Fideicomiso. La Junta del Fideicomiso podrá eximir a la Fiduciaria o al Gerente de Proyecto de tal requisito para ciertas contrataciones o resolver que tal función la cumpla el Gerente de Proyecto. Los referidos contratos podrán ser suscritos antes que se certifique que si se ha cumplido el Punto de Equilibrio, si así lo decide la Junta del Fideicomiso, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el punto de equilibrio solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al Fideicomiso por el Constituyente; y, de ninguna manera, los recursos entregados a Fideicomiso por los Promitentes Compradores o Reservantes.

- Destinar previo visto bueno de Gerente del Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobado por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos de proyecto, y previo visto bueno del Gerente del Proyecto y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos indirectos del proyecto, siempre y cuando hubieren dentro del Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo.
- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, a costo del Fideicomiso, un seguro contra todo riesgo de proyecto y sobre todos los materiales adquiridos para el desarrollo de este, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador, que los fondos entregados para cubrir los costos directos del Proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas y recibos originales y válidos. De existir alguna observación o duda respecto de la utilización de los fondos, tales circunstancias serán puestas en consideración de la Junta del Fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La Fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del proyecto.
- Verificar a través del Gerente de Proyecto y Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la Junta del Fideicomiso, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la Fiduciaria informará sobre estos aspectos a la Junta del Fideicomiso para que este tome las medidas que correspondan. En caso de que la Junta del Fideicomiso no se haya reunido para conocer de estos temas, la Fiduciaria pondrá en conocimiento de los beneficiarios tales situaciones.
- Registrar las cesiones que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan efectuado a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa o contratos de reserva. Esta cesión será aceptada y registrada por la Fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la Junta del Fideicomiso o de quien esta designe, caso contrario no será oponible para el Fideicomiso o la Fiduciaria.
- En caso de incumplimiento de los Promitentes Compradores o Reservantes de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, dar por terminado tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su remplazo nuevas promesas de compraventa o nuevos contratos de reserva, con las personas determinadas por la Mutualista y en las condiciones que designe y fije la Junta del Fideicomiso.
- Registrar las cesiones de Derechos Fiduciarios que hagan los Beneficiarios a favor de terceros, siempre y cuando se cumplan las condiciones estipuladas en este instrumento.
- Previo informe del Fiscalizador y conjuntamente con un delegado nombrado por la Junta del Fideicomiso, suscribir con el Constructor y Gerente del Proyecto el acta de entrega recepción provisional y definitiva del proyecto.
- Celebrar con los Promitentes Compradores o Reservantes que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa o en los contratos de reserva, una escritura de compraventa de los bienes inmuebles determinados e individualizados prometidos en venta; y, a través del Gerente del Proyecto haga la entrega recepción de la construcción de los mismos. La celebración de las escrituras de Compraventa y

la entrega recepción indicadas se efectuaran una vez que los Promitentes Compradores o Reservantes hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de Promesa de Compra o Contratos de Reserva, se hayan obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes las aprobaciones públicas del proyecto necesarias para tal efecto y se hayan terminado la construcción del proyecto, a menos que la Junta del Fideicomiso apruebe hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible, gastos, costos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los Promitentes Compradores o Reservantes, excepto aquellos que la Junta del Fideicomiso haya aceptado que sean cancelados por el Fideicomiso.

- Una vez que los bienes inmuebles determinados e individualizados del proyecto estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los mismos. La junta del Fideicomiso podrá instruir que no se requiera suscribir promesas de compraventa o contratos de reserva en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compraventa, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente.
- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados en los siguientes numerales en lo que alcanzare, cualquier remanente que existe en el patrimonio del Fideicomiso, una vez terminada la construcción del proyecto, satisfechas todas las obligaciones con los Promitentes Compradores o Reservantes, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria. Estas restituciones podrán ser realizadas antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la Junta del Fideicomiso, es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando: (i) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones publicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del proyecto; y, (ii) Existan provisionados dentro del fideicomiso los fondos o activos necesarios para cubrir todos los gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución o terminación del proyecto y a constitución, administración, cumplimiento del objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los Promitentes, Compradores o Reservantes o terceros:
- Restituir a favor de la Mutualista el valor equivalente al valor de los Bienes aportados al Fideicomiso y registrado en la contabilidad del patrimonio autónomo, más el valor equivalente a aplicar una tasa del once por ciento (11%) anual a tales aportes desde la efectiva fecha de aportación al Fideicomiso hasta el día anterior a realizar esta restitución. Los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por la Mutualista.
- El saldo remanente que existe después de realizar la restitución referida en el numeral anterior o una vez que la misma se halle debidamente provisionada, será restituido a favor de los beneficiarios del remanente en los porcentajes que corresponde a cada uno de ellos de acuerdo a lo estipulado en el Anexo Numero Uno que se encuentra en la escritura de constitución. En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del fideicomiso para tales restituciones, el fideicomiso podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los Promitentes Compradores o Reservantes, para lo cual se tomara como valor de los mismos el que fije la Junta del Fideicomiso, o el valor del avalúo que realice un perito contrato por el fideicomiso para tal fin de así decidirlo la Junta del Fideicomiso, contratación que se hará con los recursos con los que el Fideicomiso cuente o con los que para tal efecto deberán proveer los beneficiarios en proporción a los porcentajes finales de su participación en el Fideicomiso. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un beneficiario en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos beneficiarios, a prorrata de su participación en el Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuanta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- Una vez cumplido el punto de equilibrio y previa autorización de la Junta del Fideicomiso, contratar préstamos o créditos por parte del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso, y de ser necesario el gravamen de los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente Fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, o retrase su cumplimiento.

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.

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 han sido preparados de acuerdo con la Norma Contable "Bases de Liquidación de la Contabilidad" (ASC 205-30 y ASU 2013-07) emitidas por el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB siglas en inglés) vigente al 30 de noviembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme la Normas Contable de "Bases de Liquidación de la Contabilidad" requiere que los activos y pasivos sean medidos por el importe de realización:

Activos: se miden en función a la cantidad de dinero esperado a recuperar o la eliminación de los activos que se espera no recuperar en función a su plan de liquidación.

Pasivos: se miden en función a la mejor estimación del importe que la entidad está obligada a pagar o espera estar obligada a pagar (provisiones y/o contingentes) hasta la fecha de liquidación.

Ingresos, costos y gastos: incluyen ajustes por valoración de activos a recuperar y pasivos a pagar. A criterio de la Administración del Fideicomiso, no fue necesario realizar ajustes por medición inicial o posterior de sus activos y/o pasivos al 30 de noviembre de 2017.

Adicionalmente, los estados financieros a la fecha de aprobación de inicio del proceso de liquidación, 31 de Diciembre del 2016 fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes a esa fecha.

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 de FIDEICOMISO GS NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO) es el Dólar de los Estados Unidos de América.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por el Fideicomiso en efectivo 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 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo (medido al costo promedio), y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

A fecha de cierre de los estados financieros, la administración determinará índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

Los inventarios del Fideicomiso se componen de terrenos, edificios en construcción y edificios terminados y se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

En el caso de intercambio, los terrenos adquiridos se valoran con la mejor estimación del costo futuro de las obras de urbanización y construcciones a entregar con el límite del valor razonable del terreno. Las permutas se originan en intercambio de terrenos por inmuebles a construir en el futuro y en los Programas de Actuación Integrada en entregas de terrenos a cambio de las obras de urbanización de otras propiedades que permanecen en poder de los propietarios iniciales.

3.4 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta bienes

Se reconocen cuando el Fideicomiso transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo del Fideicomiso para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

3.6 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.7 Estado de Flujo de Efectivo.

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, el FIDEICOMISO GS NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO) 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 de FIDEICOMISO GS NOVECIENTOS VEINTE Y SIETE (LIQUIDADO), 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.

3.8 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 30 de noviembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.9 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

4. **Efectivo**

Al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Bancos	-	182.242
Total	-	182.242

5. **Cuentas por cobrar no relacionados**

Los saldos de cuentas por cobrar al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Cuentas y documentos por cobrar clientes	-	12.766
Total	-	12.766

6. **Inventarios**

Los saldos de inventarios al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Bodega	-	13.987
Total	-	13.987

7. **Cuentas por pagar comerciales**

Al 30 de noviembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	30 de Noviembre 2017	31 de Diciembre 2016
Cuentas por pagar Mutualista	-	141.713
Cuentas por pagar – Reserva sin promesa	-	1.271
Total	-	142.984

8. **Gastos administrativos**

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	30 de Noviembre	31 de Diciembre
	2017	2016
Impuestos municipales	13.565	-
Otros gastos	6.026	-
Honorarios fiduciarios	3.390	4.074
Superintendencia de Compañías	500	527
Total	23.481	4.601

9. 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 el Fideicomiso 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.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2017	2016
Pérdida según libros antes de impuesto a la renta	(15.967)	(3.841)
Más gastos no deducibles	(5.964)	
Base imponible	(21.931)	(3.841)
Impuesto a la renta calculado por el 22%	-	-
Anticipo impuesto a la renta	908	1.417
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	908	1.417

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2017, el Fideicomiso generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$ 908; sin embargo, no generó impuesto a la renta causado, consecuentemente el Fideicomiso registró en resultados USD\$908 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

El Fideicomiso no ha sido revisado por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período 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 microempresas.-** 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 Reformativa 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.

Reformas a la Ley de Mercados de Valores

El Congreso Nacional mediante publicación en el Suplemento del Registro Oficial No. 249 del 20 de mayo del 2014, se reformo la -Ley de Mercados de Valores, en la cual principalmente se establecen los siguientes cambios:

- En el Artículo innumerado siguiente al Art. 159 establece procedimientos adicionales que debe cumplir el agente de manejo:
- Verificar los modelos de negocios sustentados en estudios matemáticos y estadísticos, para determinar que los flujos futuros que se proyectan sean generados por los bienes que existen, o por los derechos ya adquiridos que generaran estos flujos futuros;
- Emitir, con cargo al patrimonio autónomo de propósito exclusivo, valores hasta por el monto que fije la Junta de Regulación del Mercado de Valores mediante disposición de carácter general;
- Constituir los mecanismos de garantía previstos en esta Ley, en los porcentajes de cobertura que mediante normas de carácter general determine la Junta de Regulación del Mercado de Valores;
- Los activos o bienes a titularizar deberán estar libre -de gravámenes, limitaciones de dominio, prohibiciones de enajenar o condiciones resolutorias, y no deberán tener pendientes de pago los impuestos, tasas y contribuciones;
- Determinación del punto de equilibrio en los procesos que fuera aplicable;
- Determinación de los índices de desviación y/o de siniestralidad y/o los que determine la Junta de Regulación del Mercado de Valores; y, los demás requisitos que determine la Junta de Regulación del Mercado de Valores.

10. Reglamento para el funcionamiento de Compañías Inmobiliarias

La Resolución No. SCV.DSC.G.14.012 publicada en el Registro Oficial 296 del 24 de julio del 2014, detalla el reglamento de funcionamiento de las Compañías que realizan actividades inmobiliarias, serán de cumplimiento obligatorio para las Compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria

en cualesquiera de sus fases, tales como, la promoción, construcción y comercialización; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones, donde deberán cumplir las siguientes obligaciones:

- Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, excepto en los casos en que cuenten con el compromiso por parte de la persona natural o jurídica propietaria del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva, según sea el caso.
- Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto detallado.
- Recibir u ordenar recibir cuotas o anticipos en especie o en dinero, sin contar con la autorización prevista en los artículos 470 y 477 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
- Suscribir contratos de promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta.
- Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario o etapa del mismo, a otros proyectos inmobiliarios o etapas que desarrolle la Compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados. Sin embargo, tal dinero si podrá destinarse a la ejecución de las obras comunes de un mismo proyecto inmobiliario. Únicamente en el caso de contar efectivamente con los valores suficientes para concluir la ejecución de una etapa, la Compañía podrá destinar el excedente recibido o por recibir, a la ejecución de otra etapa del mismo proyecto.

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 Resolución No.- NAC-DGERCGC15-00000455 artículo 3, del 27 de mayo del 2015 excluye las siguientes operaciones para la determinación de los montos acumulados a ser considerados para la presentación tanto del anexo como del informe, por lo que la Compañía al presentar estas transacciones no realizó el estudio de precios de transferencias.

- a) Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- b) Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- c) Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- d) Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos;
- e) Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas;

- f) Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolució de consulta previa de valoraci3n. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicar3 tanto para el sujeto pasivo que present3 la consulta como para dichas partes relacionadas; y,
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al per3odo fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:
1. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos se1alados en los art3culos 27 3 31 de la Ley de R3gimen Tributario Interno; o
 2. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el C3digo Org3nico de la Producci3n, Comercio e Inversi3n;
 - Se acoja a la reducci3n de la tarifa por reinversi3n de utilidades;
 - Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Econ3mico;
 - Se dedique a la exploraci3n o explotaci3n de recursos naturales no renovables; o,
 - Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o est3n establecidos en para3isos fiscales.

No obstante, la Administraci3n Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podr3 solicitar, mediante requerimientos de informaci3n, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del pa3s o en el exterior, por cualquier monto y por cualquier tipo de operaci3n o transacci3n, la presentaci3n de la informaci3n conducente a determinar si en dichas operaciones se aplic3 el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendr3n un plazo no menor a 2 meses.

12. **Aportes**

El Fideicomiso est3 constituido por los aportes recibidos del Constituyente principal, los cuales ser3n restituidos al momento de la liquidaci3n del Fideicomiso y, a los resultados que genere el negocio, el capital del fideicomiso asciende a USD\$ 37.169

13. **Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o p3rdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobaci3n de la Junta del Fideicomiso y cumpliendo las disposiciones de las normativas aplicables, las Utilidades ser3n distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las p3rdidas se mantienen en resultados acumulados.

14. **Liquidaci3n del Fideicomiso**

Acta y escritura de Liquidaci3n del Fideicomiso Mercantil

Con fecha 06 de noviembre del 2016, el Fideicomiso ha cumplido plenamente con el objeto para el que fue creado por lo tanto se inici3 el proceso de liquidaci3n, el cual culmin3 con la escritura de liquidaci3n del Fideicomiso con fecha 30 de noviembre del 2017.

A continuaci3n se presentan los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 aprobados en la Junta del Fideicomiso, en la que se decidi3 liquidar el Fideicomiso por haber cumplido con su objeto y los estados financieros al 30 de noviembre de 2017 que fueron utilizados para realizar las restituciones de saldos.

	31 de diciembre del 2016 (fecha en que se decide liquidar)	30 de noviembre del 2017 (fecha en que se procede con la restitución de saldos)
	USD	USD
Activo		
Activos corrientes		
Efectivo	182.242	36.129
Cuentas por cobrar	12.766	-
Activo por Impuesto Diferido	5.681	-
Total activos corrientes	195.070	-
Activos no corrientes		
Inventario disponibles para la venta	13.987	-
Total activos no corrientes	13.987	-
Total del activo	209.057	36.129
Pasivo y patrimonio		
Cuentas por pagar	142.984	-
Otras cuentas por pagar	12.063	-
Impuestos por pagar	6	-
Total pasivos corrientes, y total del pasivo	155.053	-
Patrimonio	54.004	36.129
Total del pasivo y patrimonio	209.057	36.129

15. Eventos subsecuentes

Entre el 30 de noviembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


 Yhaira Recalde
 Apoderada Especial


 C.P.A. Paola Manosalvas
 Contadora General