

**FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO
GENERAL RUMIÑAHUI – BGR (LIQUIDADO)**

ESTADOS FINANCIEROS

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

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE 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

Av. de los Shyris N34-40 y
República de El Salvador,
Edificio Tapia, 8vo. Piso
Teléfonos (593-2) 3 331 946
3 332 371

www.etl.com.ec

Audit - Tax - Advisory

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto del **FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)** al 31 de octubre de 2017, y los correspondientes estado de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de octubre del 2017, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del **FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)** al 31 de octubre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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 EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)**.

Otros asuntos

Tal como se menciona en la nota 12 la Junta del Fideicomiso autorizó el inicio de los trámites de liquidación del Fideicomiso el 31 de octubre del 2016 en vista que cumplió con el objeto para el cual fue constituido, por lo que los estados financieros al 31 de octubre del 2017 se presentan de acuerdo con Normas Contables relacionadas a Bases de Liquidación.

Etl-Ec Auditores S.A.

Quito, abril 12, 2018
Registro No. 680



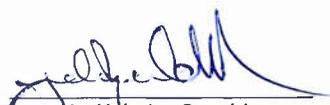
Nancy Proano
Licencia No. 29431

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Octubre 2017	31 de Diciembre 2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Activos financieros			-
Otras cuentas por cobrar			2.501
Total activos corrientes		-	2.501
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inventarios en construcción	4	-	10.525.333
Total activos no corrientes		-	10.525.333
Total activos		-	10.527.834
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales	5	-	4.982
Otras cuentas por pagar		-	1.584
Pasivos por impuestos corrientes		-	36
Total pasivos corrientes		-	6.602
PATRIMONIO			
Aportes	8	765.976	11.139.842
Resultados acumulados	9	(765.976)	(618.611)
Total patrimonio		-	10.521.231
Total pasivos y patrimonio		-	10.527.833


Lic. Yachaira Recalde
Apoderada Especial


CPA Freddy Angulo
Contador

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Octubre 2017	31 de Diciembre 2016
Gastos de administración	6	(147.358)	(901.082)
PÉRDIDA OPERACIONAL		(147.358)	(901.082)
<u>Otros ingresos y gastos:</u>			
Gastos financieros		(105)	(81.300)
Otros ingresos		98	369.726
Pérdida del ejercicio		(147.365)	(612.656)


 Lic. Yhaira Recalde
 Apoderada Especial


 C.P.A. Freddy Angulo
 Contador

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DEL 2017**

(Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Aportes	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	8-9	11.042.060	(5.955)	11.036.105
Aportes constituyentes		97.782		97.782
Pérdida del ejercicio			(612.656)	(612.656)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	8-9	11.139.842	(618.611)	10.521.231
Restitución constituyentes		(10.373.866)	-	(10.373.866)
Pérdida del ejercicio		-	(147.365)	(147.365)
Saldos al 31 de octubre del 2017	8-9	765.976	(765.976)	-


 Lic. Yohaira Recalde
Apoderada Especial


 C.P.A. Freddy Angulo
Contador

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Octubre 2017	31 de Diciembre 2016
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pagado a proveedores	(300.148)	(508.730)
Utilizado en otros	-	(52.772)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(300.148)	(561.502)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aportes recibidos constituyentes	300.148	97.782
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	300.148	97.782
EFECTIVO Y EQUIVALENTES:		
Disminución neta durante el año	-	(463.720)
Saldos al comienzo del año	-	463.720
Saldos al final del año	-	-

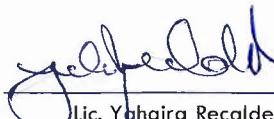
(Continúa...)

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DEL 2017

(Expresados en U.S. dólares)

	31 de Octubre 2017	31 de Diciembre 2016
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida	(147.365)	(612.656)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación		
Restitución Constituyente	(10.373.866)	-
Cambios en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	2.501	14.164
Inventarios	10.525.333	108.995
Cuentas por pagar comerciales	(4.981)	(1.193)
Otras cuentas por pagar	(300.148)	(44.811)
Impuestos por pagar	(1.622)	(26.001)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(300.148)	(561.502)


 Lic. Yphaira Recalde
 Apoderada Especial


 C.P.A. Freddy Angulo
 Contador

Ver notas a los estados financieros

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 12 -
3.	Políticas contables significativas	- 13 -
4.	Inventarios	- 16 -
5.	Cuentas por pagar comerciales	- 16 -
6.	Gastos Administrativos	- 17 -
7.	Impuesto a la renta	- 17 -
8.	Aportes	- 23 -
9.	Resultados acumulados	- 23 -
10.	Liquidación del Fideicomiso	- 24 -
11.	Eventos subsecuentes	- 24 -

FIDEICOMISO EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO)

1. Información general

El Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo Banco General Rumiñahui -BGR es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Quito el 22 de febrero del 2012. Los constituyentes del fideicomiso están conformados en:

i) El constituyente inicial, es el Banco General Rumiñahui; y, ii) Los constituyentes adherentes que son las personas naturales o jurídicas a ser aprobados por la junta del fideicomiso. Los Beneficiarios del Fideicomiso son los constituyentes en proporción a los aportes realizados por cada uno de ellos.

El Fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto inmobiliario, en el inmueble a adquirir, con el dinero entregado por los constituyentes.

El proyecto denominado Edificio Corporativo Banco General Rumiñahui - BGR, consiste en la construcción de un edificio de 12 pisos, cuyos costos totales serán de USD \$11.042.059 según el presupuesto parcial de factibilidad recibido por la Gerencia de Proyecto en Junta de Fideicomiso del 18 julio de 2014 y aprobado en Junta del Fideicomiso de la misma fecha.

Constituyentes adherentes

Con fecha 14 de noviembre de 2012, el Fideicomiso celebró el convenio de adhesión con el cual la compañía Pichincha Sistema Acovi C.A. se adhiere al Fideicomiso.

Con fecha 6 y 7 de marzo de 2013, se suscriben los convenios de adhesión con Banco Pichincha C.A., y Seguros Pichincha S.A. Compañía de Seguros y Reaseguros, respectivamente, en calidad de Constituyentes Adherentes.

Reforma al contrato de constitución del Fideicomiso

Con fecha 31 de mayo de 2013 el Fideicomiso celebró la reforma del contrato de fideicomiso, con la aprobación del Constituyente inicial Banco General Rumiñahui y los Constituyentes Adherentes Seguros Pichincha S.A., Sistemas Acovi (Pague Ya) y Banco Pichincha C.A. en la cual se sustituye la cláusula novena "Derechos de los Constituyentes y Beneficiarios" y la cláusula décima obligaciones de los Constituyentes y Beneficiarios".

Adquisición del terreno, donde se desarrolla el proyecto inmobiliario

El proyecto inmobiliario se desarrolla sobre los totes de terrenos No. 14 y 15, ubicados en la Avenida República Número 600 en la parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha, que el señor José Francisco Paredes Peña mediante escritura de compraventa vendió el terreno mencionado anteriormente al Fideicomiso en este mismo acto, por un valor de US\$1.217.950.

Con fecha 1 de febrero del 2016, se firma el Acta Entrega-Recepción Definitiva del proyecto la cual fue suscrita por el Constructor, el Fiscalizador y la Fiduciaria, mediante la cual se documentó la terminación de la etapa construcción del proyecto.

Instrucciones fiduciarias

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

- Recibir y registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, el dinero que transfieren los Constituyentes a la suscripción del presente instrumento o en el futuro para el desarrollo de su objeto. Así mismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al Fideicomiso o se generen durante el desarrollo de su objeto.
- Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del Fideicomiso en el Banco General Rumiñahui S.A.

- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los excedentes de recursos dinerarios del Fideicomiso, en los Fondos de Inversión o en las instrucciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la Junta del Fideicomiso.
- Proceder a suscribir con el señor José Francisco Paredes Pena un contrato de compra venta de los inmuebles en los términos y condiciones que establezca la Junta del Fideicomiso. Adicionalmente, deberá proceder a perfeccionar e inscribir la transferencia de los inmuebles a favor del Fideicomiso, a través de cualquier tercero designado por la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de la compraventa de los inmuebles, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso, salvo el impuesto de plusvalía que en caso de haberlo será de cargo del vendedor.
- Hasta que la construcción del inmueble se inicie o hasta que así lo determine la Junta del Fideicomiso, proceder a entregar los inmuebles en comodato precario al Constituyente inicial de acuerdo a los términos y condiciones que sean establecidos por la Junta del Fideicomiso, en tal sentido, el Fideicomiso o su Fiduciaria no tendrán responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que podrían causarse en los inmuebles o con ocasión de los mismos, y no se hallaran obligados a realizar gestión alguna para la custodia, o mantenimiento de tales inmuebles, lo cual corresponderá exclusivamente al Constituyente Inicial.

Se deja expresa constancia que el Constituyente Inicial se hallará autorizado para arrendar y/o cobrar el producto de cualquier arriendo sobre los inmuebles, mientras se halle vigente el referido precario.

- En el evento que la Junta del Fideicomiso así lo determinare, proceder a realizar cualquier trámite judicial de desahucio o desalojo de los Arrendatarios o Tenedores de los inmuebles, que a dicha fecha se encontraran ocupando los mismos, a través de los profesionales designados por la Junta del Fideicomiso y contratados por el Fideicomiso para tal efecto. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de esta instrucción, serán de cuenta y cargo del Fideicomiso.
- Suscribir los convenios de adhesión, en representación del Fideicomiso, con los Constituyentes Adherentes designados por la Junta del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de los convenios de adhesión serán de cuenta y cargo del Fideicomiso.
- Contratar al Gerente de Proyecto, Fiscalizador, Constructor y 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 de así haberlo autorizado la Junta del Fideicomiso. La contratación 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 y proveedores deberán ser aprobados por la Junta del Fideicomiso o por el Gerente de Proyecto, si la Junta del Fideicomiso así lo autoriza.
- Suscribir a nombre del Fideicomiso y en su calidad de propietario de los inmuebles, todos los documentos necesarios para que el proyecto obtenga los permisos necesarios para dar inicio a su desarrollo de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la Junta del Fideicomiso. La obligación de obtener dichos permisos será del Gerente de Proyecto.
- Entregar, previo visto bueno del Gerente de Proyecto y Fiscalizador y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la Junta del Fideicomiso, los recursos necesarios para el pago de los costos directos del proyecto; y, previo visto bueno del correspondiente Gerente de 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 de Fideicomiso los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del Fideicomiso los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del proyecto, los Beneficiarios estarán obligados a proveerlos en un plazo máximo de 15 días calendario contado desde que la Fiduciaria les hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.
- Si así lo decide la Junta del Fideicomiso, contratar directamente o a través del Gerente de Proyecto o Constructor, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del proyecto, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la Junta del Fideicomiso.

- Verificar a través del Fiscalizador que los fondos entregados por el Fideicomiso al Gerente de Proyecto o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del proyecto han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la Junta del Fideicomiso para que 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 Fiscalizador que el cronograma de obra y el presupuesto del proyecto 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 esta tome las medidas que correspondan.
- Previo informe del correspondiente fiscalizador suscribir con el Constructor, Fiscalizador y Gerente del Proyecto el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del proyecto.
- Transferir a favor de los Beneficiarios, a título de restitución fiduciaria y a prorrata de sus derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso, todos los bienes del proyecto, así como cualquier resultado o remanente que exista en el patrimonio del Fideicomiso, una vez que:
 - Se haya terminado la construcción del proyecto.
 - Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del proyecto.
 - Se hayan cancelado todos los pasivos, costos, gastos, honorarios y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la ejecución del proyecto, así como por la constitución, administración, cumplimiento de las instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la Fiduciaria, o existan provisionados en las cuentas del Fideicomiso los fondos o activos necesarios para tal efecto. La distribución de los bienes que deberán ser restituidos a cada Beneficiario será determinada por la Junta del 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 cuenta y cargo del correspondiente Beneficiario a favor del cual se realicen las mismas.
- 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 gravar los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos. Previa autorización de la Junta del Fideicomiso, y conforme a los términos y condiciones que esta determine, constituir Fideicomisos mercantiles con o sin fines de titularización, pudiendo transferir a los mismos cualquier activo de propiedad del Fideicomiso, sea a título oneroso o a título de Fideicomiso mercantil irrevocable, según lo defina la Junta del Fideicomiso.
- 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, dificulte o retrase su cumplimiento.

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

2.1 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 31 de octubre 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 31 de octubre 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 EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI - BGR (LIQUIDADO) es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.2 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.

2.3 Activos Financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos

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

Medición posterior de activos financieros

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

Préstamos y cuentas por cobrar

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

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

Baja de activos financieros

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

de propiedad de activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Inventarios en construcción

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

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta que los inventarios estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los inventarios se incluirá en el precio de adquisición cuando no sean recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

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.

2.5 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.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Patrimonio del Fideicomiso

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

2.7 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.

2.8 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, FIDEICOMISO MERCANTIL EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI-BGR 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 MERCANTIL EDIFICIO CORPORATIVO BANCO GENERAL RUMIÑAHUI-BGR., 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.

2.9 Cambios de políticas y estimaciones contables

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

2.10 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

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

2.11 Cambios de políticas y estimaciones contables.

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

2.12 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. Inventarios

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

	31 de Octubre 2017	31 de Diciembre 2016
Inventarios unidades habitacionales	-	10.525.333
Total	-	10.525.333

5. Cuentas por pagar comerciales

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

Descripción	31 de Octubre 2017	31 de Diciembre 2016
Cuentas por pagar proveedores	-	4.982
Total	-	4.982

6. Gastos Administrativos

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

Descripción	31 de Octubre	31 de Diciembre
	2017	2016
Impuestos tasas y contribuciones	78.457	-
Construcción	59.581	-
Comisiones fiduciarias	4.520	-
Auditoría externa	1.938	-
Instalaciones hidrosanitarias	1.488	-
Varios administrativos	1.219	-
Asesoría legal	78	-
Servicios públicos	49	-
Otros no deducibles	28	-
Total	147.358	-

7. Impuesto a la renta

Situación fiscal actual

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. 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, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, 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.

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

Para efectos tributarios se entenderá que un Fideicomiso mercantil realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los Fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

El Fideicomiso al ser una entidad constituida para fines específicos presentara su declaración de impuesto a la renta para fines informativos.

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

Ley Solidaria por las Afectaciones del Terremoto

- Se incrementó la tarifa del IVA al 14% durante el periodo de hasta un año a partir del mes de junio del año 2016 a mayo del año 2017. Las personas naturales residentes en los territorios afectados, recibieron un descuento equivalente al incremento de los 2 puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos, en las condiciones que establezca el SRI, para que los vendedores de bienes o prestadores de servicios, lo realicen directamente, teniendo derecho a compensarlo como crédito tributario.

- Las entidades del sistema financiero tendrán una rebaja del anticipo del IR del año 2017, en proporción al monto de los créditos otorgados hasta el 31 de diciembre, siempre que su destino sean las zonas afectadas.

Ley Orgánica para el Equilibrio a las Finanzas Públicas

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

Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000479 año 2016

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

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

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

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

Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000335

Están obligados a la presentación de este anexo, las sociedades y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras que tengan un total de activos o pasivos en el exterior que supere los USD.

500.000,00, exceptuándose las instituciones que integran el sistema financiero nacional y las compañías de seguros y reaseguro.

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

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

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

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

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).
- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.**- Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales.**- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Comité de Política Tributaria.
- **Exoneración IR para nuevas microempresa.**- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se acogerá a aquella que le resulte más favorable.

- **Base imponible para Microempresas.-** Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11,270).
- **Gastos Personales.-** Se incluye dentro de la deducción a los padres, el mismo que no deberán percibir individualmente pensiones jubilares por parte de la Seguridad Social o patronales, que por sí solas o sumadas estas pensiones, superen 1 SBU (USD 386), respecto de cada padre o madre, de ser el caso. Los gastos personales que se pueden deducir corresponden a los realizados por concepto de: arriendo o pago de intereses para la adquisición de vivienda, alimentación, vestimenta, educación, incluyendo en este rubro arte y cultura, y salud. En el Reglamento a esta Ley se establecerá el tipo del gasto a deducir y su cuantía máxima. En el caso de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas, se los reconocerá para su deducibilidad hasta 2 fracciones básicas. En estos casos, el total de gastos personales deducibles no podrá ser superior a 2 fracciones básicas. El pago de pensiones alimenticias fijadas en acta de mediación o resolución judicial será deducible hasta el límite fijado.
- **Deducciones por desahucio y jubilación.-** Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- **Bancarización.-** Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- **Sanción por ocultamiento patrimonial.-** Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.
- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.-** Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroje la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.
- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

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

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento. El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) del numeral 2 de este artículo, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrán también

fijar un TIE promedio por segmentos. Sin embargo, el exceso sujeto a devolución no podrá ser mayor que la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. El SRI podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. El SRI de encontrar indicios de fraude con y sin perjuicio de las acciones legales, aplicará un recargo del 200% del valor declarado indebidamente.

- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

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

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

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a receptores 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.

8. 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 sí 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.

9. 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 absolución de consulta previa de valoración. Cuando se trate de operaciones entre partes relacionadas locales, este literal aplicará tanto para el sujeto pasivo que presentó la consulta como para dichas partes relacionadas; y,
- g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período 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 señalados en los artículos 27 ó 31 de la Ley de Régimen 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 Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
 - Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto y por cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

10. Aportes

Los aportes en efectivo recibidos del Constituyente inicial y los Constituyentes Adherentes para el desarrollo del proyecto inmobiliario, fueron restituidos en su totalidad por un monto de US\$10.373.866.

11. Resultados acumulados

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

12. Liquidación del Fideicomiso

Acta y escritura de Liquidación del Fideicomiso Mercantil

Con fecha 31 de octubre del 2016, el Fideicomiso ha cumplido plenamente con el objeto para el que fue creado por lo tanto se inició el proceso de liquidación, el cual culminó con la escritura de liquidación del Fideicomiso con fecha 13 de noviembre del 2017.

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

	31 de diciembre del 2016 (fecha en que se decide liquidar)	30 de octubre del 2017 (fecha en que se procede con la restitución de saldos)
	USD	USD
Activo		
Activos corrientes		
Efectivo	34.469	203.725
Cuentas por cobrar	485	-
Inventarios	232.960	-
Impuestos corrientes	25	-
Activo por Impuesto Diferido	5.681	-
Total activos corrientes	273.620	203.725
Total del activo	273.620	203.725
Pasivo y patrimonio		
Cuentas por pagar	2.319	-
Otras cuentas por pagar	10.450	253
Impuestos por pagar	563	-
Total pasivos corrientes, y total del pasivo	13.332	253
Patrimonio	260.288	203.472
Total del pasivo y patrimonio	273.620	203.471

13. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de octubre 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.


Lic. Yahaira Recalde
Apoderada Especial


CPA Freddy Angulo
Contador