

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

#### **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### **Abreviaturas usadas:**

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| US\$        | - | Dólar estadounidense                          |
| NIIF        | - | Norma Internacional de Información Financiera |
| Fideicomiso | - | Fideicomiso Hipotecario Basa                  |



**MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.**

**Q** Av. Amazonas N21-147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
**T** +593 (2) 2525 547  
Quito - Ecuador EC170526

**G** Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
**T** +593 (4) 2683 759  
Guayaquil - Ecuador EC090506

[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Representante Legal de

**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**

Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Hipotecario Basa, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

#### **Fundamento de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes del Fideicomiso Hipotecario Basa, de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

### **Párrafos de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- De acuerdo a lo descrito en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso ha preparado los estados financieros del Fideicomiso, de acuerdo a disposiciones de la Junta de Regulación del Mercado de Valores, registrando en los estados financieros los activos que corresponden a los bienes inmuebles entregados por los deudores adherentes en garantía de las obligaciones adquiridas con los acreedores, los cuales anteriormente se registraban en cuenta de orden.
- En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Adicionalmente debido a que el objeto del Fideicomiso es garantizar el pago de créditos concedidos por el Constituyente a personas naturales o jurídicas que le han adquirido bienes inmuebles, no genera ingresos y gastos, por tanto, no preparar un estado de resultados integrales.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2019. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos:

| <b>Asuntos significativos</b>  | <b>Enfoque del alcance en la auditoría</b>   |
|--|--|
| <u>Cumplimiento del objeto del Fideicomiso y las instrucciones fiduciarias</u><br><br>El presente Fideicomiso tiene por objeto principal que los derechos fiduciarios contemplados en el presente Fideicomiso puedan ser utilizados como respaldo idóneo de los créditos de los deudores para con el Banco Amazonas, en los términos y condiciones oportunamente acordados entre los fideicomitentes adherentes, | Nuestros procedimientos de auditoría consistieron, entre otros: <ul style="list-style-type: none"><li>• Entendimiento y revisión de las actividades desarrolladas por la Fiduciaria en relación al cumplimiento del objeto establecido en el contrato de constitución del Fideicomiso, donde mediante la lectura de las rendiciones de cuentas del Fideicomiso, además de indagaciones con el personal Administrativo del Fideicomiso, desarrollaremos nuestro criterio para</li></ul> |



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| los deudores y el Constituyente. | comprender y evaluar el cumplimiento del mismo. <ul style="list-style-type: none"><li>• Entendimiento y revisión de las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de constitución del Fideicomiso a efectos de evaluar el cumplimiento de tales instrucciones por parte de la Fiduciaria mediante la revisión de documentación soporte a solicitar al personal administrativo de la Fiduciaria y revisar críticamente dicha información.</li></ul> |
|----------------------------------|--|

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

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos financieros de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, según corresponda, los asuntos relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

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

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración del Fideicomiso.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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



Al Representante Legal de  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**  
Guayaquil, 29 de mayo del 2020

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

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

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción del Fideicomiso Hipotecario Basa, se emite por separado.

MOORE ECUADOR

Número de Registro en la  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

| <b>ACTIVOS</b>                      | Referencia<br>a Notas | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>Activos corrientes</b>           |                       |                  |                  |
| Bancos                              | 6                     | 1.500            | 1.500            |
| <b>Activos no corrientes</b>        |                       |                  |                  |
| Otros activos no corrientes         | 7                     | 2.110.958        | 2.110.958        |
| <b>Total de activos</b>             |                       | <u>2.112.458</u> | <u>2.112.458</u> |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>          |                       |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes</b>           |                       |                  |                  |
| Otros activos corrientes            | 8                     | 2.110.958        | 2.110.958        |
| <b>Patrimonio</b>                   | 10                    | 1.500            | 1.500            |
| <b>Total de pasivo y patrimonio</b> |                       | <u>2.112.458</u> | <u>2.112.458</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial



CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

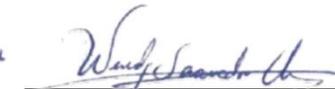
|   | <u>Aporte<br/>Patrimonial</u> |
|---|-------------------------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 | <u>1.500</u>                  |

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



---

CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial



---

CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable



---

CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

|   |               |
|---|---------------|
|   | <u>Bancos</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 | <u>1.500</u>  |

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

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Karina Rodriguez  
Apoderada Especial

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Wendy Saavedra  
Supervisora Contable

  
\_\_\_\_\_  
CPA. María de los  
Ángeles Chango  
Contadora

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

## **1. INFORMACION GENERAL**

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

El Fideicomiso Hipotecario Basa es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y fue constituido mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 23 de mayo del 2003. El constituyente y Beneficiario es el Banco Amazonas S.A.

Con fecha 8 de Julio del 2003 se inscribió la reforma de constitución del fideicomiso hipotecario basa, en cual se reformo la cláusula dos: Terminologías, Clausula siete: Instrucciones Fiduciarias, Clausula Octava: Derecho y Obligaciones del Constituyente, Clausula Decima: Honorarios.

El presente Fideicomiso tiene por objeto principal que los derechos fiduciarios contemplados en el presente Fideicomiso puedan ser utilizados como respaldo idóneo de los créditos de los deudores para con el Banco Amazonas, en los términos y condiciones hacer oportunamente acordados entre los fideicomitentes adherentes, los deudores y el Constituyente.

### **1.2 Aspectos generales de la escritura de constitución del Fideicomiso y otros aspectos**

El Constituyente transfiere en la presente fecha al Fideicomiso, mediante aporte y a título de Fideicomiso mercantil, la suma de un mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.000) con los cuales se integra inicialmente el patrimonio del Fideicomiso. Los fideicomitentes adherentes podrán transferir a futuro, el dominio de inmuebles, mediante el mismo modo y título, a través de la suscripción del respectivo convenio de adhesión

### **1.3 Instrucciones Fiduciarias**

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

- Recibir en la presente fecha el dinero transferido al Fideicomiso por parte del Constituyente; y a futuro los inmuebles que lleguen a ser transferidos por los fideicomitentes adherentes a través de la suscripción del correspondiente convenio de adhesión. Se deja expresa constancia de los inmuebles que se pretenden transferir al Fideicomiso deberán ser de propiedad del fideicomitente adherente correspondiente y no deberá pesar sobre ello medidas cautelares, providencias preventivas, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, embargos, gravámenes, etc, salvo hipotecas a favor del Banco Amazonas y siempre y cuando dicha institución financiera autoriza la transferencia de dicho inmueble manteniendo o no tal hipoteca. Todos los honorarios, costos, gastos, y tributos derivados de la escrituración pública y registro deberán ser asumidos íntegramente por el fideicomitente adherente correspondiente.

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Una vez recibidos tales inmuebles, proceder a contabilizarlos como de propiedad del Fideicomiso y al registrarlos dentro de la subcuenta correspondiente, creada para el fideicomitente adherente que haya efectuado el aporte de tales inmuebles un fideicomitente adherente podrá ser beneficiario de una o varias subcuentas, según el número de inmuebles aportados al Fideicomiso.
- Una vez contabilizados los inmuebles aportados al Fideicomiso y registrado en la correspondiente subcuenta correspondiente, proceder a:
  - ✓ Suscribir, si así lo solicitó el Constituyente, una escritura pública de Constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar a favor del Banco Amazonas sobre el inmueble aportado al Fideicomiso, a fin de garantizar el pago cabal y oportuno de los créditos, utilizando al efecto, única y exclusivamente el texto elaborado por el Banco Amazonas. Todos los honorarios, costos y gastos derivados de la escrituración pública aquí señalada deberán ser asumidos íntegramente por el fideicomitente adherente correspondiente y;
  - ✓ Suscribir un contrato de comodato precario sobre el inmueble con el correspondiente fideicomitente adherente, en el caso de que tal fideicomitente, adherente no hubiera cedido los derechos fiduciarios que le corresponden o lo hubiera hecho a favor del fideicomiso garantía. Para tal efecto se deberá utilizar, única y exclusivamente, el formato que ha sido, aprobado por el constituyente y que se adjunta y forma parte integrante: del presente instrumento. Dicho formato podrá ser modificado en cualquier momento por parte del constituyente previo acuerdo con la fiduciaria, sin que para tal efecto se requiera reformar el presente instrumento. Las multas que llegare a cobrar el fideicomiso por ejecución de los comodatos precarios, servirán para atender, total o parcialmente, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la administración, ejecución del objeto, cumplimiento de instrucciones y liquidación del presente fideicomiso. En el evento de que un contrato de comodato precario suscribir con un fideicomitente adherente se llegare a dar por terminado por cualquier razón o circunstancia, será responsabilidad del correspondiente fideicomitente adherente proporcionar al fideicomiso del dinero necesario para cubrir todos los costos, gastos, honorarios, remuneraciones y tributos de cualquier naturaleza u origen que demande el mantenimiento, custodia o cuidado del correspondiente inmueble. En el evento que el correspondiente fideicomitente adherente no proporcionare los recursos necesarios para tal efecto al solo requerimiento de la fiduciaria, el Banco Amazonas deberá cumplir con éstas obligaciones o proporcionar los recursos suficientes al fideicomiso para tal efecto: acreciendo el monto pagado, a los créditos del deudor designado por el correspondiente fideicomitente adherente en el respectivo convenio de adhesión, con los intereses respectivos, calculados a la tasa activa referencial que publique el Banco Central del Ecuador, a la fecha del desembolso. En el

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

evento que el Banco Amazonas no proporcionare los recursos suficientes a la fiduciaria para tal efecto, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido. De igual manera se deja expresa constancia de que en el evento de que un contrato de comodato precario suscrito con un fideicomitente adherente se llegare a dar por terminado por cualquier razón o circunstancia y dicho fideicomitente adherente no entregare la tenencia del correspondiente inmueble al fideicomiso o a: quien éste indique al solo requerimiento realizado en tal sentido por parte del fideicomiso, la labor de la fiduciaria se limitará a otorgar, a nombre del fideicomiso, un mandato de procuración judicial al abogado que sea designado por el Banco Amazonas con el fin de que se inicien las acciones civiles y penales a que, hubiere lugar contra el respectivo fideicomitente adherente o sus representantes, según corresponda, con el fin de recuperar la tenencia del inmueble y solicitar las sanciones, multas e indemnizaciones, que correspondan. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la contratación del referido procurador judicial y las acciones legales a realizarse, serán de cuenta y cargo del Banco Amazonas, acreciendo el monto pagado, a los créditos del deudor designado por el correspondiente fideicomitente adherente en el respectivo convenio de adhesión, con los intereses respectivos, calculados a la tasa activa referencial que publique el Banco Central del Ecuador, a la fecha del desembolso. En el evento que el Banco Amazonas no proporcionare los recursos suficientes a la fiduciaria para tal efecto, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido. En caso de que los derechos fiduciarios sobre un determinado inmueble hubieren sido cedidos a cualquier otra persona distinta al fideicomiso garantía, la fiduciaria deberá proceder a suscribir, en representación del fideicomiso, un contrato de comodato precario sobre el respectivo inmueble con el correspondiente titular del derecho fiduciario, en los términos y condiciones fijados por la fiduciaria y tal titular del derecho fiduciario. Vale aclarar que en este caso, si el titular del derecho fiduciario distinto al fideicomitente adherente o al fideicomiso en garantía, no llegare a suscribir el respectivo comodato precario o si dicho contrato llegare a darse por terminado por cualquier razón o circunstancia, la custodia, mantenimiento y cuidado del inmueble correspondiente les corresponderá exclusivamente al respectivo titular del derecho fiduciario, no siendo responsabilidad del fideicomiso o de la fiduciaria realizar gestión alguna en tal sentido. Al efecto se libera desde ya al fideicomiso y a su fiduciaria de cualquier responsabilidad en tal sentido.

- De haberse suscrito la escritura pública de Constitución de primera hipoteca abierta y prohibición de enajenar sobre el o los inmuebles a favor del Banco Amazonas, proceder a inscribirla en el registro de la propiedad correspondiente. Todos los honorarios, costos, gastos y tributos derivados del registro aquí señalado, deberán ser asumidos íntegramente por el fideicomitente adherente correspondiente.

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Con los recursos en efectivo que llegaren a ser aportados al Fideicomiso por parte de los respectivos Fideicomitentes Adherentes mientras los correspondientes derechos fiduciarios permanezcan bajo su propiedad o bajo la propiedad del Fideicomiso Garantía o por los respectivos titulares de los derechos fiduciarios distintos a los Fideicomitentes Adherentes o al Fideicomiso Garantía según corresponda, proceder a:
  - ✓ Cancelar los impuestos que gravan la propiedad de los inmuebles en casode que el correspondiente titular de los derechos fiduciarios fincados sobre dicho inmueble no lo hubiera realizado oportunamente;
  - ✓ Contratar una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el respectivo inmueble, en los casos términos y condiciones estipuladas en los numerales 8.4.5 u 8.4.6, según corresponda, de la cláusula octava del contrato de constitución; y,
  - ✓ Efectuar los gastos necesarios para la custodia, mantenimiento y cuidado del inmueble, en caso que el correspondiente titular de los derechos fiduciarios fincados sobre dicho inmueble no hubiera cumplido su obligación de hacerlo. De no proporcionarse los recursos necesarios, por quien corresponda, la Fiduciaria se halla exonerada del cumplimiento de estas obligaciones, y no tendrá responsabilidad alguna en los perjuicios que llegaren a causarse por tal motivo, sin perjuicio de la obligación del Constituyente estipulado en el numeral 8.3.1 de la cláusula octava del presente instrumento. Los remanentes de dinero en efectivo que quedaren después de realizar los referidos pagos, servirán para atender, total o parcialmente, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la administración, ejecución del objeto, cumplimiento de instrucciones y liquidación del presente Fideicomiso.
- Depositar o invertir los recursos en efectivo del Fideicomiso en cualquier producto financiero del Banco Amazonas. Los rendimientos provenientes de dichos depósitos o inversiones servirán para atender, total o parcialmente, todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande la administración, ejecución del objeto, cumplimiento de instrucciones y liquidación del presente Fideicomiso.
- Inscribir en los registros del Fideicomiso, las cesiones y transferencias de derechos fiduciarios que por cualquier concepto, realicen los titulares del derecho fiduciario. Se deja expresa constancia de que los Fideicomitentes Adherentes únicamente podrán ceder los derechos fiduciarios que les corresponda a favor del Fideicomiso garantía o a favor del Banco Amazonas. El resto de titulares del derecho fiduciario, distintos de los Fideicomitentes Adherentes podrán ceder los derechos fiduciarios que les corresponda a favor de cualquier persona natural, persona jurídica o ente dotado de personalidad jurídica (incluyendo Fideicomisos mercantiles). A efecto que tales cesiones y transferencias sean registradas por la fiduciaria, deberán:
  - ✓ Constar por escrito;

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ✓ Cumplir con todas las formalidades exigidas por la ley o reglamentación pertinente;
  - ✓ Hallarse suscritas por cedente y cesionario;
  - ✓ Contener la declaración expresa del cedente de que realiza tales cesiones y transferencias sin reserva ni limitación alguna;
  - ✓ Contener la declaración expresa del cesionario de que conoce y acepta los términos y condiciones para realizar la restitución del inmueble sobre el cual recaen los derechos fiduciarios materia de la cesión y que constan estipulados en el numeral 7.9 de la cláusula séptima.
  - ✓ Contener una descripción exacta del inmueble registrado en la correspondiente subcuenta sobre el cual recaen los derechos fiduciarios materia de la cesión y de si el mismo se halla o no hipotecado a favor del Banco Amazonas. Caso contrario dichas cesiones no serán oponibles ni al Fideicomiso, ni a la Fiduciaria, ni a terceros.
- En caso de que existar un siniestro de un inmueble aportado al Fideicomiso, cobre la póliza de seguros a favor del Fideicomiso que existe sobre el mismo, de haberla, y registre contablemente el dinero recibido, como propiedad del Fideicomiso, dentro de la misma subcuenta del titular del derecho fiduciario fincado sobre el inmueble siniestrado. En este caso, el respectivo titular del derecho fiduciario tendrá sobre tal dinero los mismos derechos que le correspondían sobre el inmueble siniestrado,
  - Restituir a favor del titular del derecho fiduciario, el inmueble respecto del cual dicho derecho recae que exista dentro de la correspondiente subcuenta, una vez que:
    - El correspondiente titular del derecho fiduciario haya manifestado por escrito su petición de restitución;
    - No exista ninguna hipoteca vigente a favor del Banco Amazonas sobre dicho inmueble o el Banco Amazonas haya autorizado su transferencia manteniendo tal gravamen, y,
    - El titular del derecho fiduciario haya provisto a la Fiduciaria de todos los fondos necesarios para el pago de los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la administración, ejecución del objeto a cumplimiento de las instrucciones fiduciarias del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. La restitución a favor del titular del derecho fiduciario del respectivo inmueble sobre el cual dicho derecho se halla fincado y que exista dentro de la correspondiente subcuenta, también podrá ser realizada en el evento de que este Fideicomiso se dará por terminado por cualquiera de las causales estipuladas en la cláusula duodécima del contrato previa cancelación de

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por los constitución, administración o liquidación del Fideicomiso, inclusive los honorarios de la fiduciaria. Se deja expresa constancia de que todos los costos, gastos, honorarios y tributos que demande el perfeccionamiento de estas transferencias de dominio, inclusive el impuesto de plusvalía de haberlo, serán de cuenta y cargo del correspondiente titular del derecho fiduciario a favor de quien se realiza tal restitución.

- En caso de existir remanentes que no correspondan a los titulares de los derechos fiduciarios, restituir los mismos al constituyente una vez declarada la terminación del Fideicomiso y previa cancelación de todos los costos, gastos, honorarios, pasivos y tributos generados por la constitución, administración o liquidación del Fideicomiso. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta y cargo del Constituyente.
- Ejercer todos los derechos propios y /o derivados de la calidad de propietario fiduciario de los inmuebles integrados al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Una vez agotado el objeto del Fideicomiso o producida cualquier causal contractual o legal de terminación, procederá ejecutar las tareas de liquidación, conforme se determina en la cláusula décimo tercera de este instrumento.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para el cabal cumplimiento de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, de tal manera que no sea la falta de instrucciones o referencias expresas, las que impidan el cumplimiento integral de las mismas. En todo caso, las partes aclaran de manera expresa que tal responsabilidad de la fiduciaria se limita única y exclusivamente a la ejecución de las instrucciones fiduciarias estipuladas en los numerales anteriores, no así a los resultados derivados de la aplicación e implementación de las mismas.

Durante los años 2019 y 2018, la administración del Fideicomiso ha cumplido con las instrucciones aplicables de acuerdo a como se han presentado en el desarrollo del Fideicomiso.

#### **1.4 Situación financiera del país**

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público,

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, la Administración del Fideicomiso decidió continuar con sus actividades implementando la modalidad de teletrabajo, hasta que la situación y el Gobierno Nacional lo dispongan.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, serán presentados al Constituyente y Beneficiario para su conocimiento.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las bases contables determinadas por la Administración, las cuales han sido elaboradas en términos generales a lo descrito por la Ley de Mercado de Valores y a las disposiciones del Plan y Dinámicas de cuentas de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera considerando la resolución CNV-002-013 que determina el registro en los estados financieros del Fideicomiso de los activos que se encontraban como cuenta de orden y que corresponden a los bienes

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

inmuebles entregados por los deudores adherentes en garantía de las obligaciones adquiridas con los acreedores.

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con bases contables requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por el Fideicomiso.

Adicionalmente se establece que los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso. Por otro lado, debido a que el Fideicomiso es un fideicomiso de administración, sus ingresos y gastos se registran con crédito - débito a las otras cuentas por cobrar al Constituyente, situación por la cual los estados financieros adjuntos no incluyen estados de resultados integrales.

#### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros del Fideicomiso se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Fideicomiso.

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

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende los saldos disponibles en caja, en instituciones financieras de libre disponibilidad.

#### **2.4 Activos y pasivos financieros**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a costo amortizado” y “pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso no mantuvo activos ni pasivos financieros.

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.5 Impuestos y retenciones**

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El Fideicomiso se constituye en sujeto pasivo de tributos, sin embargo, amparados en disposiciones del Servicio de Rentas Internas, el Fideicomiso conviene en que es obligación del Beneficiario la declaración y pago del impuesto a la renta de las utilidades generadas por el Fideicomiso, a su vez, el Fideicomiso debe presentar una declaración informativa anual.

#### **2.7 Patrimonio del Fideicomiso**

Corresponde al fondo rotativo, el cual será restituido en la liquidación del Fideicomiso.

#### **2.8 Estados de Resultados**

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

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS**

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

### **4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que el Fideicomiso realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Fideicomiso se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración:

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

## 5. INSTRUMENTO FINANCIERO POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

|  | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|--|--------------|--------------|
| <b>Activo financiero medido al costo</b> |              |              |
| Bancos                                   | 1.500        | 1.500        |
| <b>Total activos financieros</b>         | <u>1.500</u> | <u>1.500</u> |

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

|                     | <u>2019</u>  | <u>2018</u>  |
|---------------------|--------------|--------------|
| Banco Amazonas S.A. | <u>1.500</u> | <u>1.500</u> |

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 7. OTROS ACTIVOS

Composición:

|               | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---------------|------------------|------------------|
| Inmuebles (1) | <u>2.110.958</u> | <u>2.110.958</u> |

(1) Estos valores corresponde a los bienes (terrenos y edificios) de los deudores adherentes entregados en garantía de los convenios de adhesión firmados, mediante los cuales se respaldan las obligaciones adquiridas con el Acreedor.

#### 8. OTROS PASIVOS

Composición:

|               | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|---------------|------------------|------------------|
| Inmuebles (1) | <u>2.110.958</u> | <u>2.110.958</u> |

(1) Estos valores corresponde a los bienes (terrenos y edificios) de los deudores adherentes entregados en garantía de los convenios de adhesión firmados, mediante los cuales se respaldan las obligaciones adquiridas con el Acreedor.

#### 9. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El Fideicomiso no ha sido fiscalizado desde su constitución.

##### (a) Legislación vigente

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

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

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

**“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”:** El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
  1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
  2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
  3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco

## **FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley.

Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto.

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

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

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo.
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

## FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

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

**FIDEICOMISO HIPOTECARIO BASA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**10. PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

Al 31 de diciembre del 2019 representa el aporte inicial de US\$1.500 por concepto de Fondo Rotativo, de acuerdo a lo dispuesto en el contrato del Fideicomiso.

**11. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración del Fideicomiso, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.