

# **Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale- Inmuebles”**

*Estado Financiero por el Año Terminado el 31 de  
Diciembre de 2021 e Informe de los Auditores  
Independientes*

## **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA “FIDEICOMISO GARANTIA WHOLESALE- INMUEBLES”**

### **ESTADO FINANCIERO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Notas al estado de situación financiera	5

#### Abreviaturas:

CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
FV	Valor razonable (Fair value)
FVR	Valor razonable (Fair value) con cambios en resultados
FVORI	Valor razonable (Fair value) con cambios en otro resultado integral
IASB	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Constituyente del  
Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles”

### **Opinión adversa**

Hemos auditado el estado de situación financiera que se adjunta del Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles” (el Fideicomiso) al 31 de diciembre de 2021, así como las notas al estado de situación financiera que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, debido a la importancia del asunto descrito en el párrafo “Fundamentos de la Opinión Adversa” de este informe, el estado de situación financiera adjunto no presenta razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles” al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión adversa**

Tal como se menciona en la Nota 3, al 31 de diciembre del 2021 el Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles” preparó su estado de situación financiera de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y las disposiciones del Plan y Dinámicas de Cuentas del Consejo Nacional de Valores. Dicho estado de situación financiera no se presenta de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF debido a que los saldos registrados de otros activos y otros pasivos no cumplen con los requerimientos para su reconocimiento, presentación y medición según NIIF. Si se hubiere aplicado las NIIF, dichas partidas no debieron ser reconocidas como activo y pasivo en el estado de situación financiera adjunto.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del estado de situación financiera”. Somos independientes del Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles” de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría del estado de situación financiera en Ecuador, y hemos cumplido nuestras responsabilidades de ética de conformidad con estos requerimientos y el Código del

IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión adversa.

### ***Asuntos de énfasis***

- Tal como se explica en las Notas 1 y 3 al estado de situación financiera adjunto, el objeto del Fideicomiso es la tenencia de inmuebles como garantía, hasta el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los Deudores Adherentes con el Acreedor (Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO) y, posteriormente, a la cancelación de estas obligaciones, transferir la propiedad de los inmuebles a los Beneficiarios. Las transacciones efectuadas no representan cambios en el patrimonio, movimientos de efectivo ni actividad económica, razón por la cual, el Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles”, no prepara los estados de cambios en el patrimonio, resultados ni de flujo de efectivo.
- El estado de situación financiera del Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles”, se presenta por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Nuestra opinión no es modificada con respecto a estos asuntos.

### ***Otro asunto***

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles” por el año terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron con fecha 11 de mayo del 2021 una opinión adversa.

### ***Responsabilidades de la Administradora del Fideicomiso por el estado de situación financiera***

La Administradora es responsable de la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y por el control interno determinado por la Administradora como necesario para permitir la preparación del estado de situación financiera libre de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación del estado de situación financiera, la Administradora es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y en el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que los Constituyentes tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administradora del Fideicomiso es la responsable de la supervisión del proceso del reporte financiero del Fideicomiso.

### ***Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría del estado de situación financiera***

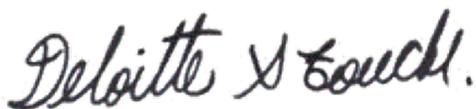
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que el estado de situación financiera en su conjunto está libre de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados

materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el estado de situación financiera.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en el estado de situación financiera, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administradora, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en el estado de situación financiera o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que el Fideicomiso deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido del estado de situación financiera, incluyendo las revelaciones, y si el estado de situación financiera representa las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administradora del Fideicomiso respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Octubre 24, 2022  
Registro No. 019



Jaime Castro H.  
Socio  
Licencia No. 0.7503

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA "WHOLESALE INMUEBLES"**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>31/12/21</u></b>	<b><u>31/12/20</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos y total activos no corrientes	5	<u>5,867,132</u>	<u>5,867,132</u>
Total		<u>5,867,132</u>	<u>5,867,132</u>
<b><u>PASIVOS</u></b>			
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos y total pasivos	5	<u>5,867,132</u>	<u>5,867,132</u>
Total		<u>5,867,132</u>	<u>5,867,132</u>

Ver notas al estado de situación financiera

---

MARIA  
CRISTINA  
RICAURTE  
VELA

Firmado digitalmente por  
MARIA CRISTINA  
RICAURTE VELA  
Fecha: 2022.10.24  
19:26:24 -05'00'

ANDRES  
SEBASTIAN  
SUAREZ MORALES

Firmado digitalmente por  
ANDRES SEBASTIAN  
SUAREZ MORALES  
Fecha: 2022.10.24 15:51:48  
-05'00'

---

María Cristina Ricaurte  
Apoderada Especial  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos  
y Fideicomisos Mercantiles

---

Andrés Suárez  
Contador  
Fiducia S.A. Administradora de Fondos  
y Fideicomisos Mercantiles

## **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA "FIDEICOMISO GARANTIA WHOLESALE-INMUEBLES"**

### **NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2021**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

El Fideicomiso Mercantil de Garantía "Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles" fue constituido mediante escritura pública celebrada el 29 de octubre del 2009, con el propósito de garantizar con inmuebles de propiedad del Fideicomiso a un acreedor incorporado específico, por los créditos asumidos a su favor por un deudor garantizado en particular. Es administrado por Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y constituye un patrimonio independiente de la Administradora y del resto de fideicomisos que ésta administra.

La actividad del Fideicomiso está regulada por la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones que dicte el Consejo Nacional de Valores, Código de Comercio y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el Fideicomiso Mercantil de Garantía "Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles" Fideicomiso no está inscrito en el mercado de valores.

El patrimonio del Fideicomiso está constituido por el aporte inicial de efectivo y por los bienes que sean aportados y transferidos por los acreedores y/o por los deudores garantizados y/o por los constituyentes adherentes, en los casos, términos y condiciones estipulados en la escritura de constitución del Fideicomiso; así mismo, estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del Fideicomiso.

La información contenida en este estado de situación financiera es responsabilidad de la Administradora del Fideicomiso.

#### **ASPECTOS GENERALES DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO**

##### **(a) Comparecientes**

Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Fideicomiso Wholesale"	Constituyente
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	Acreedor
Acreedores, constituyente, constituyentes adherentes y los deudores garantizados	Beneficiarios
Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Fiduciaria

**(b) Objeto**

El objeto del Fideicomiso es la creación de múltiples, pero al mismo tiempo individualizados mecanismos de garantía, en virtud de los cuales, un inmueble constante dentro de un registro del deudor sirva para garantizar a los acreedores por los créditos asumidos por un deudor garantizado en particular, todo lo cual quedará debidamente detallado en el respectivo convenio de adhesión. En tal sentido, en el supuesto y no consentido caso de que el deudor garantizado en particular incumpla el o los créditos, los acreedores tendrán derecho a solicitar a la Fiduciaria que inicie y desarrolle el procedimiento convencional de enajenación respecto del inmueble contabilizado en el respectivo registro de deudor, a fin de abonar o cancelar, según corresponda, el o los créditos impagos de tal deudor garantizado.

**(c) Instrucciones Fiduciarias**

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

- Registrar y contabilizar como de propiedad del Fideicomiso, en la presente fecha y a futuro, los recursos dinerarios que sean aportados y transferidos por los constituyentes adherentes y constituyente, en los casos, términos y condiciones estipulados en el presente Fideicomiso.
- A futuro, para cada caso de suscripción de Convenios de Adhesión y aporte y transferencia de inmuebles al Fideicomiso, cumplir con lo siguiente:
  - Suscribir mediante escritura pública Convenios de Adhesión con los constituyentes adherentes, en virtud de los cuales se procederá a establecer los respectivos registros de deudores.
  - Registrar y contabilizar como propiedad del Fideicomiso, dentro de los respectivos registros de deudores, los inmuebles que sean aportados y transferidos al Fideicomiso por parte de los respectivos constituyentes adherentes. El aporte y transferencia de propiedad de los inmuebles deberá verificarse mediante la suscripción por escritura pública del respectivo Convenio de Adhesión y la inscripción en el Registro de la Propiedad.
  - Cuando lo solicite el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO constituir hipoteca abierta sobre el inmueble aportado.
  - Suscribir un contrato de comodato precario sobre el respectivo inmueble a favor del correspondiente constituyente adherente, utilizando al efecto el texto aprobado por Produbanco. El contrato de comodato precario podrá adjuntarse o suscribirse conjuntamente con el convenio de adhesión si así lo dispone Produbanco.
- Inscribir en el Registro de la Propiedad, la transferencia de dominio de los inmuebles aportados al Fideicomiso.
- En caso de que exista un siniestro sobre un inmueble, cobrar la póliza de seguro que

deberá haber sido contratada por el respectivo constituyente adherente y deudor garantizado y endosada a favor del Fideicomiso, y registrar el dinero recibido en el correspondiente registro de deudor, como propiedad del Fideicomiso, mismo que servirá también de garantía del pago de los créditos del respectivo deudor garantizado.

- Iniciar y desarrollar el procedimiento convencional de enajenación estipulado cuando reciba de parte de Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO una comunicación escrita por medio de la cual se señale que el correspondiente deudor garantizado ha incurrido en mora total o parcialmente, en el pago de sus créditos.
- En caso de que dentro del procedimiento convencional de enajenación se haya vendido el inmueble correspondiente, con el producto de tal venta, abonar o cancelar el o los créditos respectivos, según corresponda y los recursos obtenidos lo permitan.
- En caso de que dentro del procedimiento convencional de enajenación, los Acreedores hubieren optado por recibir el inmueble correspondiente en dación en pago del o de los créditos respectivos, transferir tal inmueble a dicho título de dominio, a favor de los respectivos acreedores.
- Dar por terminado un determinado convenio de adhesión y el convenio de comodato sobre un determinado inmueble y restituir a favor del correspondiente constituyente adherente el inmueble aportado a través de dicho convenio y/o el remanente o los recursos dinerarios contabilizados dentro de su respectivo registro de deudor.
- En caso de que se inicie el procedimiento convencional de enajenación sobre un determinado inmueble, y previa instrucción de Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, terminar el comodato precario sobre el mismo, exigir la desocupación y entrega de tal inmueble al respectivo constituyente adherente y encargar la tenencia y administración del inmueble a las personas naturales o jurídicas designadas por el Constituyente.
- En caso de que se termine el comodato precario sobre un determinado inmueble y el respectivo constituyente adherente no desocupare o entregare de inmediato tal inmueble, el Fideicomiso podrá recuperar la tenencia del mismo sin necesidad de requerimiento o autorización alguna, sin perjuicio del derecho de iniciar todas las acciones legales que le asistan a fin de obtener la desocupación y entrega inmediata de dicho inmueble.
- Ejercer todos los derechos propios y/o derivados de la calidad de propietario fiduciario de los recursos dinerarios y de los inmuebles integrados al patrimonio autónomo del Fideicomiso.
- Una vez que se verifiquen las causales de terminación del presente Fideicomiso, según lo determinado en la cláusula decimocuarta de la escritura de constitución, y una vez cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del Fideicomiso, proceder a:

- De existir recursos dinerarios o inmuebles dentro de los respectivos registros de deudores, proceder a restituir los mismos a los respectivos constituyentes adherentes, o de no poder hacerlo consignar los mismos judicialmente. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del respectivo constituyente adherente a favor de quien se realice la misma.
- Proceder con la liquidación del Fideicomiso, según lo dispuesto.
- Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que se requieran para el cabal cumplimiento de las instrucciones fiduciarias estipuladas en las cláusulas anteriores, de tal manera que no sea la falta de instrucciones o referencias expresas, las que impidan el cumplimiento integral de las mismas.

**(d) Obligaciones de los Constituyentes Adherentes**

- Informar a la Fiducia, en forma inmediata sobre cualquier hecho o evento que produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del presente Fideicomiso y/o de los inmuebles.
- Cancelar todos los tributos aplicables sobre los respectivos inmuebles aportados por ellos al Fideicomiso, y entregar el comprobante de pago a la Fiduciaria. De no hacerlo, la Fiducia no se hallará obligada a realizar gestión alguna y no tendrá responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan causarse.
- Contratar un seguro contra todo riesgo sobre los inmuebles aportados por cada uno de ellos y endosarlo a favor del Fideicomiso, en la compañía de seguros y bajo los parámetros determinados por el Produbanco, por el valor comercial de dichos inmuebles y por un plazo de vigencia igual al de los créditos garantizando con dichos inmuebles que estuvieren pendientes de pago.
- Dar todas las facilidades del caso para que terceros interesados en la compra o cualquier otra persona autorizada por el Fideicomiso, visiten e inspeccionen los inmuebles en cualquier momento.
- Dar, a su costo, el mantenimiento, custodia y cuidado necesario a los inmuebles de tal manera que se mantenga en buen estado de conservación y en perfecto funcionamiento. En tal sentido será responsabilidad de los constituyentes adherentes cubrir todos los costos, gastos, honorarios, remuneraciones y tributos de cualquier naturaleza u origen que demande mantenimiento, custodia o cuidado de los inmuebles fideicomitados y efectuar los gastos necesarios para las reparaciones locativas de sus respectivos inmuebles.
- Cumplir con el contrato de comodato precario sobre los inmuebles suscritos con el Fideicomiso.
- Responder frente al Fideicomiso, Fiduciaria o terceros por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los inmuebles transferidos al Fideicomiso.

- Cumplir las demás obligaciones establecidas en el contrato del Fideicomiso.

**(e) Derechos de los Acreedores**

- Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias establecidas en la escritura de constitución.
- Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas con periodicidad semestral.
- Ejercer las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar en contra de la Fiduciaria por dolo o culpa en el desempeño de su gestión.
- Solicitar a la Fiduciaria la restitución de los bienes que les correspondan, en los casos, términos y condiciones estipulados en este Fideicomiso.
- Exigir y recibir del respectivo deudor adherente el reembolso de todos los costos y gastos en que haya tenido o tenga que incurrir el respectivo Acreedor para el establecimiento y administración del presente Fideicomiso como mecanismo de garantía de las obligaciones de tal deudor garantizado.
- Las demás establecidas en el contrato de Fideicomiso.

**(f) Obligaciones de los Acreedores**

- El Acreedor respecto de cada uno de sus deudores garantizados, deberá proveer al Fideicomiso de los fondos que se requieran para el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, cuando en los registros de deudores respectivos, no existan los recursos suficientes para hacerlo y los correspondientes deudores garantizados o los constituyentes adherentes no hayan cumplido con esta obligación.
- Proporcionar a la Fiduciaria toda la información que ésta requiera respecto a las obligaciones, su estado y situación.
- Informar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho o evento que se produzca, directa o indirectamente, cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del presente Fideicomiso.
- Asumir los pasivos, honorarios, gastos y tributos en que haya incurrido el Fideicomiso para la constitución, desarrollo de su objeto y liquidación del Fideicomiso, cuando el respectivo deudor garantizado o el correspondiente constituyente adherente no hayan cumplido con el pago de estos rubros y cuando dentro del patrimonio autónomo no hubieren recursos suficientes para hacerlo.
- El acreedor, así como el deudor garantizado y el constituyente adherente que incumpla una o más de las obligaciones que asume en virtud del presente Fideicomiso, y cuyo incumplimiento cause perjuicios al Fideicomiso y/o la Fiduciaria, deberá resarcir e indemnizar al Fideicomiso y a la Fiduciaria de tales daños y perjuicios, salvo el caso de dolo o culpa de la Fiduciaria.

- Estar al día en sus respectivas obligaciones dinerarias ante el Fideicomiso y la Fiduciaria, esto es las estipuladas tanto para el respectivo acreedor como para sus respectivos deudores garantizados y constituyentes adherentes a lo largo de este Fideicomiso y en los respectivos convenios de adhesión.
- Proteger a la Fiduciaria y al Fideicomiso y sus funcionarios contra toda demanda o acción que se intente contra cualquiera de ellos, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este negocio, salvo que éstas le fueren imputables a su culpa o dolo.
- Las demás establecidas en la Ley.

**(g) Obligaciones de la Fiduciaria**

- Administrar el Fideicomiso de manera prudente y diligente, sin embargo, esto no garantiza la obtención de resultado o rendimiento alguno.
- Mantener los bienes del Fideicomiso separado de los demás bienes y derechos de la Fiduciaria.
- Con cargo a los recursos integrados al Fideicomiso y registrado en el respectivo registro de deudores y conforme los términos y condiciones aquí estipulados, cancelar todos los costos y gastos en que deba incurrir el Fideicomiso en razón de la administración del mismo.
- Llevar la contabilidad del Fideicomiso y dar a conocer anualmente a los acreedores y a los constituyentes adherentes, los estados financieros a partir de los noventa (90) días posteriores al cierre de cada ejercicio anual.
- Elaborar y dar a conocer a los acreedores y los constituyentes adherentes, a partir de los noventa (90) días calendarios posteriores al cierre de cada ejercicio anual, la rendición anual de cuentas del Fideicomiso.
- En caso de que sea exigible por la normativa legal ecuatoriana, inscribir el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.
- En caso de que sea exigible por la normativa legal Ecuatoriana, contratar a la auditora externa del Fideicomiso.
- Las demás obligaciones estipuladas en el contrato del Fideicomiso y en la Ley.

**(h) Vigencia**

- El presente Fideicomiso estará vigente hasta que se haya agotado el objeto del Fideicomiso, en cuyo caso procederá la terminación y liquidación del mismo.

## 2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

### 2.1 *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

No existen nuevas normas, modificaciones o interpretaciones que sean efectivas a partir del 1 de enero de 2021, que tengan un efecto material en el estado de situación financiera del Fideicomiso.

### 2.2 *Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas* - A la fecha de aprobación del estado de situación financiera, el Fideicomiso no ha aplicado Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y modificadas que han sido emitida, pero aún no efectivas.

## 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

El estado de situación financiera ha sido preparado de acuerdo a las disposiciones del artículo 103 de la Ley de Mercado de Valores y las disposiciones del Plan y Dinámicas de Cuentas del Consejo Nacional de Valores, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - (IASB).

De acuerdo con la Ley de Mercado de Valores, el Fideicomiso lleva sus cuentas y prepara su estado de situación financiera en forma independiente a los de su Administradora.

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por el Fideicomiso en la preparación de su estado de situación financiera:

**3.1 *Moneda funcional*** - La moneda funcional del Fideicomiso Mercantil de Garantía “Fideicomiso Garantía Wholesale-Inmuebles” es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**3.2 *Bancos*** - Representa el efectivo disponible en una cuenta corriente en un banco local.

**3.3 *Otros activos recibidos en garantía*** - Representan los inmuebles aportados al Fideicomiso que sirven para garantizar al acreedor por los créditos asumidos por los deudores adherentes y registrados a valor comercial de acuerdo con el informe de un perito evaluador.

**3.4 *Otros pasivos*** - Corresponde a los bienes inmuebles aportados a las cuentas de Fideicomiso para garantizar los créditos mantenidos por los Beneficiarios con el acreedor Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO.

**3.5 *Patrimonio del Fideicomiso*** - Constituye el aporte líquido entregado como aporte inicial y el uso de estos para cubrir servicios bancarios generados por la cuenta corriente mantenida en un banco local.

**3.6 *Impuestos*** - La Ley de Régimen Tributario Interno establece 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, igual que lo realiza el resto de las sociedades.

Están exentos del pago de impuesto a la renta los fideicomisos mercantiles que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, los fondos de inversión y los fondos complementarios, siempre que se realice la retención del impuesto a la renta en los mismos porcentajes establecidos en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno para el caso de la distribución de dividendos.

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, 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.

El objeto del Fideicomiso es garantizar con inmuebles de propiedad del Fideicomiso a un acreedor incorporado específico, por los créditos asumidos a su favor por un deudor garantizado en particular, por lo tanto, el Fideicomiso no tiene otro tipo de operaciones que generen resultados. Como consecuencia, el Fideicomiso no genera base imponible para el pago del impuesto a la renta.

**3.7 Estado de cambios en el patrimonio, Resultados y Flujos de Efectivo** - El objeto del Fideicomiso es la tenencia de inmuebles como garantía, hasta el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los deudores adherentes con el acreedor (Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO) y, posteriormente, a la cancelación de estas obligaciones, transferir la propiedad de los inmuebles a los beneficiarios de la restitución; por lo tanto; el Fideicomiso no genera utilidades y, las transacciones efectuadas no representan cambios en el patrimonio, movimientos de efectivo, en razón de lo indicado la Fiduciaria del Fideicomiso Mercantil de Garantía "Wholesale Inmuebles", no prepara estados de cambios en el patrimonio, resultados ni de flujos de efectivo.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación del presente estado de situación financiera en conformidad con NIIF requiere que la Administradora del Fideicomiso realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Fideicomiso, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte del estado de situación financiera. En opinión de la Administradora del Fideicomiso, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

#### **5. OTROS ACTIVOS (PASIVOS)**

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020, corresponde a bienes inmuebles transferidos al Fideicomiso por los deudores adherentes en garantía de sus obligaciones. Estos activos se encuentran registrados a valor comercial de acuerdo con el informe de un perito evaluador. Un detalle es como sigue:

	<u>31/12/21</u>	<u>31/12/20</u>
Terrenos	4,518,485	4,518,485
Edificios	<u>1,348,647</u>	<u>1,348,647</u>
Total	<u>5,867,132</u>	<u>5,867,132</u>

*Reclasificación a Otros Pasivos* - En el año 2018, la Administradora del Fideicomiso efectuó reclasificación de bienes aportados por constituyentes por US\$4.6 millones del patrimonio a otros pasivos, posterior a su análisis e interpretación efectuada de la disposición del Consejo Nacional de Valores CNV-002-2013, la cual indicaba que en la contabilidad del Fideicomiso, cuando por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, el Fideicomiso registrará dichos activos en su estado de situación financiera a su valor neto, correspondiéndole al constituyente del fideicomiso mercantil, conservar dichos activos en su estado de situación financiera, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioro.

## **6. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2021 y la fecha de emisión del estado de situación financiera (octubre 24, 2022), no se produjeron eventos que en opinión de la Administradora del Fideicomiso pudieran tener un efecto importante sobre el estado de situación financiera adjunto.

## **7. APROBACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

El estado de situación financiera por el año terminado el 31 de diciembre del 2021 ha sido aprobado por la Administradora del Fideicomiso en octubre 24 del 2022 y será presentado al Constituyente para su conocimiento y conformidad. En opinión de la Administradora del Fideicomiso, el estado de situación financiera será aprobado por el Constituyente sin modificaciones.