

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA
BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
PRODUBANCO 001 - BCE

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015
(Con cifras comparativas del 2014)

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
PRODUBANCO 001 - BCE

Índice a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Fideicomiso	-	Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de la Producción S.A. Produbanco 001 - BCE



Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A. PRODUBANCO
001 - BCE**

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de la Producción S.A. Produbanco 001 - BCE que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

2. La Administración del Fideicomiso es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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



Av. Amazonas 31-23 y Azuay Edificio Copladi, Tercer piso Casilla 17-17-386 Quito- Ecuador
Phone +593 2 2279358 * +593 2 2255928



Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar y Nahím Isaías, Edificio Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407 Guayaquil- Ecuador
Phone + 593 4 2687397*+ 593 4 2687347

Bases para calificar la opinión

4. Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada al Constituyente Propietario del Fideicomiso. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.
5. Al 31 de diciembre del 2015, el Constituyente del Fideicomiso no ha enviado los registros y anexos contables como respaldo de la depreciación registrada en la contabilidad del Fideicomiso por US\$ 335,379 respecto a los edificios aportados como garantía y registrados al valor neto en cumplimiento al artículo 1 de la Resolución CNV - 022 - 2013 del Consejo Nacional de Valores.

Opinión calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo 4, y excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo 5 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de la Producción S.A. Produbanco 001 - BCE al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de Énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión y tal como se explica más ampliamente en la nota 1 a los estados financieros, informamos que el Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de la Producción S.A. Produbanco 001 - BCE fue constituido como un Fideicomiso Mercantil de Garantía, que comprende el registro de los bienes como garantía y segunda fuente de pago frente al Banco Central del Ecuador por los créditos que le otorgue o le hayan sido otorgados. Al 31 de diciembre del 2015, las operaciones del Fideicomiso no generaron movimientos de efectivo, de resultados, ni activos netos del mismo, por lo que el estado de resultados integral, cambios en el patrimonio y flujo del efectivo se presentan en cero.

Otro Asunto

8. Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de la Producción S.A. Produbanco 001-BCE por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión sin salvedades el 27 de noviembre del 2015.


KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Quito, 31 de agosto del 2016


Felipe Sánchez M.
Representante Legal


FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
PRODUBANCO 001 - BCE


Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2015	2014
ACTIVOS			
Activos no corrientes:			
Propiedades, planta y equipo	5	<u>15,730,231</u>	<u>16,065,610</u>
Total Activos		<u>15,730,231</u>	<u>16,065,610</u>
PASIVOS			
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a Constituyentes	6	<u>15,730,231</u>	<u>16,065,610</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>15,730,231</u>	<u>16,065,610</u>


Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Garantía
Banco de la Producción S.A.
Produbanco 001 - BCE


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil de Garantía
Banco de la Producción S.A.
Produbanco 001 - BCE

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
PRODUBANCO 001 - BCE

Estado de Resultados Integral

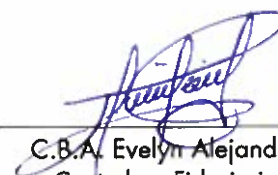
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2015	2014
Ingresos		-	-
Gastos		-	-
Total resultado integral del Ejercicio		-	-



Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Garantía
Banco de la Producción S.A.
Produbanco 001 - BCE



C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil de Garantía
Banco de la Producción S.A.
Produbanco 001 - BCE

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
 PRODUBANCO 001 - BCE

Estado de Cambios en el Patrimonio

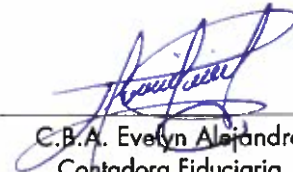
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Patrimonio Fiduciario	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	-	-	-



Ab. Mónica Villacís
 Delegada de la Gerencia General
 Fideicomiso Mercantil de Garantía
 Banco de la Producción S.A.
 Produbanco 001 - BCE



C.B.A. Evelyn Alejandro
 Contadora Fiduciaria
 Fideicomiso Mercantil de Garantía
 Banco de la Producción S.A.
 Produbanco 001 - BCE

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA BANCO DE LA PRODUCCIÓN S.A.
PRODUBANCO 001 - BCE

Estado de Flujos de Efectivo

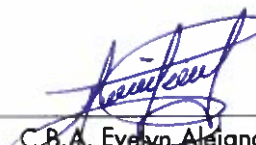
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento	-	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:	-	-
Disminución (aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del período	-	-
Efectivo y equivalente de efectivo al final del período	-	-



Ab. Mónica Villacís
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Garantía
Banco de la Producción S.A.
Produbanco 001 - BCE



C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil de Garantía
Banco de la Producción S.A.
Produbanco 001 - BCE

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

1. Información General

1.1 Constitución

El Fideicomiso Mercantil de Garantía Banco de la Producción S.A. Produbanco 001 - BCE, "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 23 de abril de 1999 ante la Notaria Décima Primera del Cantón Quito. Comparecieron a la suscripción del indicado contrato, el Banco de la Producción S.A. Produbanco, en calidad de Constituyente, el Banco Central del Ecuador, en calidad de Beneficiario y la Corporación Financiera Nacional (CFN), como Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora.

El 28 de octubre de 1999, el Constituyente realizó una Ampliatoria al contrato del Fideicomiso con la finalidad de aportar al patrimonio autónomo los siguientes activos: Agencia Tumbaco; Agencia Cumbayá - Local comercial 26 del Centro Comercial Villa Cumbayá; Agencia Centro Financiero del Sur - Derecho y acciones equivalentes al 50% fincados sobre el inmueble; Agencia World Trade Center - Local número 9 y estacionamiento 21 del edificio; Inmueble Santo Domingo e Inmueble de Ambato.

Mediante escritura pública otorgada el 06 de enero de 2005, se realizó una Reforma al Fideicomiso donde se sustituyó la "Cláusula Segunda hasta la "Cláusula trigésima" del Contrato de Constitución.

El 01 de junio de 2005, el Constituyente realizó una Ampliatoria al contrato del Fideicomiso con la finalidad de aportar al patrimonio autónomo los siguientes activos: Lote de terreno N°1 en la parroquia Rocafuerte, Guayaquil; Lotes de terreno signados como A y B ubicados en la parroquia urbana Rocafuerte, Guayaquil.

El Fideicomiso fue constituido como Fideicomiso Mercantil de Garantía, que comprende el registro de los bienes aportados por el Constituyente como garantía y segunda fuente de pago frente al Banco Central del Ecuador - BCE por los créditos que le otorgue o se le haya otorgado al mismo. Al 31 de diciembre de 2015, debido a la naturaleza el Fideicomiso no presenta movimiento en sus operaciones diferentes al cumplimiento del objeto de constitución, razón por la cual los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujo del efectivo se presentan en cero.

Al 31 de diciembre del 2015 el Fideicomiso no mantuvo ningún patrocinio legal respecto a una eventual acción judicial.

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

a) Comparecientes

- Banco de la Producción S.A. - Produbanco	Constituyente
- Banco Central del Ecuador - BCE	Beneficiario
- Corporación Financiera Nacional B.P.	Fiduciaria

b) Objetivo del Fideicomiso

El Fideicomiso tiene como objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo que sirva como garantía y segunda fuente de pago frente al Banco Central del Ecuador por los créditos que le otorgue o le haya otorgado al Constituyente, de acuerdo con las instrucciones que se determinan en el contrato.

c) Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos de la ALADI

Convenio suscrito el 25 de agosto de 1982, por los Bancos Centrales de Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Chile, Ecuador, México, Paraguay, Perú, Uruguay, Venezuela y República Dominicana en el Marco del Consejo para asuntos financieros y monetarios de los países de la ALADI.

Cuenta con dos componentes fundamentales:

- Un mecanismo de compensación multilateral de pagos, que funciona en base a períodos de liquidación cuatrimestrales; y,
- Un Sistema de Garantías (convertibilidad, transferibilidad y reembolso) que facilita y asegura las transacciones.

El Banco Central del Ecuador, conforme a lo dispuesto en el artículo uno de la Codificación de Regulaciones del Banco Central del Ecuador, está autorizado por su Directorio a permitir operar, a través del Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos de la ALADI, a las instituciones financieras privadas controladas por la Superintendencia de Bancos, Valores y Seguros. En el mismo artículo establece la obligación de que las operaciones de comercio exterior cursadas a través del Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos estén garantizadas por un Fideicomiso Mercantil de Garantía, que deberán constituir las instituciones financieras con sujeción a la Ley de Mercado de Valores, a las Resoluciones de la Superintendencia de Bancos, Valores y Seguros y a las correspondientes Regulaciones del Banco Central del Ecuador; y, cuyo beneficiario será el Banco Central del Ecuador y Fiduciaria una institución legalmente autorizada.

El Banco de la Producción S.A. - Produbanco es una institución financiera privada, sujeta a la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y al control de la Superintendencia de Bancos, Valores y Seguros que ha accedido a través del Banco Central del Ecuador a las operaciones del Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos de la ALADI.

d) Instrumentos de Pago

Son las obligaciones originadas en cartas de crédito, órdenes de pago, letras y/o pagarés avalados, emitidas por el Constituyente por operaciones de comercio exterior reembolsables a través del Convenio de Pagos y Créditos Recíprocos de la ALADI.

e) Constancia Documental

Es el documento emitido por la Fiduciaria, por expresa disposición del Constituyente otorgado a favor del Banco Central del Ecuador, por el que se expresa la valoración de los activos aportados al Fideicomiso. Este documento no constituye, ni constituirá, título valor o valor en los términos de Art. 2 de la Ley de Mercado de Valores, en consecuencia no es negociable.

f) Segunda Fuente de Pago

En el evento que el Constituyente no satisfaga las obligaciones debidas de las cuentas del Banco Central del Ecuador por los Créditos Recíprocos de la ALADI, las mismas serán satisfechas a través del proceso de ejecución establecido en el contrato de constitución. Se deja expresa constancia que la finalidad del Fideicomiso Mercantil es únicamente servir de garantía y segunda fuente de pago de los instrumentos de pago emitidos por el Constituyente, en tal virtud el presente acto no constituye ni constituirá novación objetiva o subjetiva de las obligaciones materia de la presente garantía, ni pone fin a las responsabilidades del Constituyente como emisor de los instrumentos de pago, de modo que si a través de la ejecución del contrato de constitución no es posible la extinción de las obligaciones asumidas por el Constituyente corresponde ésta última la obligación de satisfacerlas con todos sus bienes presentes y futuros.

g) Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso estará integrado por los activos transferidos, los que sean incorporados posteriormente, así como frutos civiles, rendimientos y demás ingresos que se hayan producido o que se produjeran en el futuro. Los activos que conforman el patrimonio autónomo podrán ser sustituidos por otros suficientes para el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, previa autorización del Banco Central del Ecuador, sin que ello se altere la naturaleza del contrato del Fideicomiso.

Al Fideicomiso se transfirió por parte de Constituyente los siguientes activos:

- a) Lote de terreno sin número ubicado en la parroquia Chaupicruz, Quito.
- b) Lote de terreno N°1 con solar y construcción, ubicado en la parroquia Rocafuerte, Guayaquil.
- c) Lotes de terreno signados como A y B y construcción, ubicados en la parroquia urbana Rocafuerte.

h) Plazo del Fideicomiso

El Fideicomiso tendrá un plazo de vigencia mínimo de 5 años a partir de la celebración de la reforma del Fideicomiso Mercantil, el cual podrá ser postergado por acuerdo de las partes, sin perjuicio de que el Fideicomiso subsista por el plazo necesario para el cumplimiento de su finalidad en favor del Banco o cuando se presente cualquiera de las siguientes causales:

- Por imposibilidad de cumplir el objeto del contrato;
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral;
- Por mutuo acuerdo del Constituyente y la Fiduciaria, siempre que para el efecto se cuente con la autorización expresa del Banco Central del Ecuador; y,
- Por las demás causales establecidas en la ley.

i) Instrucciones de la Fiduciaria

La Fiduciaria en su calidad de Representante legal del Fideicomiso deberá cumplir con las siguientes instrucciones Fiduciarias con el fin de cumplir con el objeto del mismo:

- Ejercer todas las acciones y derechos inherentes a la calidad de representante legal del Fideicomiso Mercantil propietario de los inmuebles transferidos a título de Fideicomiso Mercantil, ajustándose exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinadas en la Ley de mercado de Valores y en el contrato de constitución.
- Realizar, previa consulta al Banco Central del Ecuador, por cuenta y a costo del Constituyente, avalúos de los bienes transferidos o por transferirse al Fideicomiso Mercantil en un plazo no superior a 15 días hábiles contados a partir de la firma del contrato y en adelante cada año o con la periodicidad que el Banco considere necesarios para el correcto cumplimiento del objeto del presente contrato.
- Recibir las pólizas de seguro contra todo riesgo o lo endosos de beneficiarios acreedor respectivos, a favor del Fideicomiso - Banco de la Producción S.A: Produbanco 001-BCE, de los bienes que puedan ser objetos de cobertura de seguros, en un plazo no mayor a 10 días hábiles contados a partir de la suscripción del presente contrato.
- Contratar las pólizas de seguro de los bienes que puedan ser objeto de cobertura de seguros, en el caso que el Constituyente no las haya entregado en las fechas señaladas y/o al vencimiento de las mismas, cuyo costo deberá ser cancelado por el Constituyente.
- Iniciar el proceso de ejecución de los inmuebles, en el caso que el Banco Central del Ecuador, notifique por escrito a la Fiduciaria, que el Constituyente ha incumplido el pago de los créditos.
- Iniciar el proceso de enajenación, de los inmuebles, cuando el Constituyente decida realizar abonos o prepagos a los créditos con el producto de la venta de los bienes fideicomitados previa aceptación y notificación escrita del Banco Central del Ecuador a la Fiduciaria, para lo cual el Constituyente, el banco y la Fiduciaria establecerán el procedimiento más adecuado previa la renuncia por parte del Constituyente de la custodia de los inmuebles referidos. La venta de dichos inmuebles y que los recursos que se obtuvieren como consecuencia de la venta sean transferidos por la Fiduciaria al Banco Central del Ecuador en calidad de abono o prepagado de los créditos. Todos los gastos que se deban efectuar para este procedimiento de la enajenación de los inmuebles estarán a cargo del Constituyente.
- Entregar al Banco Central del Ecuador dentro de los 2 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba el pago del precio producto de la venta de los inmuebles, las sumas que correspondan al valor de los créditos más el de los intereses corrientes y de mora, comisiones, los gastos y honorarios en que haya incurrido el Banco Central del Ecuador como abono o pago de los créditos, una vez cubiertos todos los costos y gastos en que se hubiere incurrido para cumplir con el objeto del contrato.
- Transferir a el Constituyente dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que reciba el pago del precio producto de la venta, los excedentes en caso de haberlos, luego de haberse satisfecho en su totalidad, los honorarios de la Fiduciaria, los costos y gastos originados por este contrato y las obligaciones para con el Banco Central del Ecuador.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Entregar al Banco Central del Ecuador en dación en pago, los inmuebles objeto del presente Fideicomiso Mercantil, en el evento que los mismos no pudieran ser vendidos en el tiempo determinado.
- Inscribir este contrato en el Registro de Mercado de Valores conforme a la normativa vigente.

La información de estos estados financieros es responsabilidad de la Administración del Fideicomiso.

2. Políticas Contables Significativas

a) **Base de Preparación**

i) **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

ii) **Base de Medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Mediante resolución N° CNV-011-2009 de 8 de diciembre de 2009, publicada en el Registro Oficial N° 31 del 9 de marzo de 2010, el Consejo Nacional de Valores aprobó el plan de cuentas, sus dinámicas, y el marco conceptual y presentación de estados financieros para la aplicación de los negocios fiduciarios, el cual fue reformado mediante resolución N° CNV-002-2014 del 29 de enero del 2014, publicada en el Registro Oficial N° 223 del 10 de abril del 2014. Este plan representa la unificación de los códigos del plan con sus respectivas cuentas que rige sobre las entidades del sector societario participantes del mercado de valores.

iii) **Moneda Funcional**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional del Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

b) Documentos y cuentas por pagar y otras obligaciones -

Corresponden al valor de los aportes recibidos en garantía por la administración y segunda fuente de pago frente al Banco Central del Ecuador - BCE por los instrumentos de pago que le otorgue o que le haya otorgado al Constituyente.

c) Propiedad, planta y equipo -

Las propiedades que corresponden a terrenos y edificios entregados por el Constituyente y registrados a su valor neto.

d) Impuesto a la renta y participaciones -

Este Fideicomiso de Garantía es un Fideicomiso Mercantil, por lo que de conformidad con el objeto y las instrucciones Fiduciarias, no desarrolla actividades empresariales ni opera negocios en marcha.

En tal sentido, y de conformidad con la normativa tributaria vigente, el Fideicomiso presenta anualmente la declaración de Impuesto a la Renta de carácter informativa, razón por la cual, no se contabilizan valores por impuestos corrientes y diferidos, así como de participaciones.

e) Gastos -

Los gastos que genere la Fiduciaria para el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso; así como sus honorarios serán asumidos y cancelados directamente por el Constituyente.

f) Nuevas normas y modificaciones efectivas en el 2015 relevantes para el Fideicomiso -

Durante el año en curso, el Fideicomiso ha aplicado algunas modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 01 de enero de 2015 o posteriormente

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferidos por Pérdidas no realizadas.	Enero 1, 2016
NIC 7	Mejoras anuales a la NIC 7	Enero 1, 2016
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con Clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 - 2013	Julio 1, 2014

La Administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidas en los estados financieros adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para el Fideicomiso se señalan a continuación:

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

NIF 9, "Instrumentos financieros"

La NIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros.

Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros; y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que sólo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Respecto al deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambio en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- NIIF 9 mantiene tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere la evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración del Fideicomiso prevé la aplicación de a NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros del Fideicomiso. Sin embargo no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15, "Ingresos Procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones se aplican para periodos que inicien en o después del 01 de enero de 2016. La administración del Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38, "Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización"

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, el Fideicomiso usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración del Fideicomiso considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración del Fideicomiso no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros del Fideicomiso.

g) Nuevas normas y modificaciones aún no adoptadas y relevantes para el Fideicomiso.

Modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en Entidades Asociadas y negocios conjuntos".

En septiembre del 2014, el CNIC emitió las modificaciones a la NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en Entidades Asociadas y Negocios Conjuntos", que reconoce las inconsistencias dentro de los requisitos de ambos entandares respecto de la venta o contribución de activos entre un inversor y una asociada o negocio conjunto. Estas modificaciones deban aplicarse en los ejercicios anuales que comience a partir del 1 de enero de 2016.

Estas normas nos son efectivas para el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2015 y no han sido adoptadas en forma anticipada.

Estas normas no han sido aprobadas por la U.E.

La Administración del Fideicomiso no ha evaluados aun el posible impacto que la implicación de estas normas puede tener en la posición financiera o resultados de sus operaciones.

3. Estimaciones y Criterios Contables Significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 del Fideicomiso y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) Deterioro de activo

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

4. Política de Gestión de Riesgos

Las actividades del Fideicomiso están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

- **Riesgo país**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales del Fideicomiso dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

- **Riesgo de tasas de interés**

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas.

- **Riesgo de crédito**

Es el riesgo en el que el deudor, emisor o contratante de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

5. Propiedad, planta y equipo

Un resumen de la propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
Clasificación (1):		
Terrenos	5,739,090	5,739,090
Edificios	<u>9,991,141</u>	<u>10,326,520</u>
Total	<u>15,730,231</u>	<u>16,065,610</u>

(1) Corresponden a los bienes aportados por el Constituyente al Fideicomiso y se registran en cumplimiento a la Resolución CNV - 022 - 2013, del Consejo Nacional de Valores que considera:

"... Que por la estructura legal del fideicomiso mercantil en el Ecuador, que para su constitución, implica la transferencia de los bienes por parte del constituyente al fideicomiso mercantil que es un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones a través de su fiduciario, conforme lo dispone el Art. 109 de la Ley de Mercado del Valores; es necesario establecer una norma contable que permita reconocer dicha transferencia dentro del marco establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's..."

Un detalle del movimiento de la propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<u>31 de diciembre del 2015</u>		
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adición y/o Disminución</u>	<u>Total</u>
No depreciable:			
Terrenos	<u>5,739,090</u>	-	<u>5,739,090</u>
Depreciable:			
Edificios	10,326,520	-	10,326,520
Actualización valor neto del activo (1)	-	<u>(335,379)</u>	<u>(335,379)</u>
Total	<u>10,326,520</u>	<u>(335,379)</u>	<u>9,991,141</u>

	<u>31 de diciembre del 2014</u>		
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adición y/o Disminución</u>	<u>Total</u>
No depreciable:			
Terrenos	<u>5,739,090</u>	-	<u>5,739,090</u>
Depreciable:			
Edificios	10,661,900	-	10,661,900
Actualización valor neto del activo (1)	-	<u>(335,380)</u>	<u>(335,380)</u>
Total	<u>10,661,900</u>	<u>(335,380)</u>	<u>10,326,520</u>

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

(1) El Art. 1 de la Resolución CNV - 022 - 2013, del Consejo Nacional de Valores establece que:

"... En la contabilidad del fideicomiso mercantil, cuando que por aplicación de las NIIF'S, no se puedan reconocer los activos transferidos al patrimonio autónomo, éste registrará dichos activos en sus estados financieros a su valor neto, correspondiéndole al constituyente del fideicomiso mercantil, conservar dichos activos en sus estados financieros, aplicándoles a estos, la depreciación, amortización y deterioros..."

6. Cuentas por pagar a Constituyentes

La composición de las cuentas por pagar a constituyentes es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aportes recibidos (1)	<u>15,730,231</u>	<u>16,065,610</u>

(1) Corresponden a los bienes aportados por el Constituyente al Fideicomiso que servirán como garantía y segunda fuente de pago (si fuere el caso) para los créditos obtenidos por el mismo, mediante el Convenio de Pagos y Crédito Recíprocos de la ALADI y serán restituidos al finalizar el objetivo del Fideicomiso.

7. Aspectos Tributarios

Según lo indicado en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno: "Para efectos de esta Ley el término sociedad comprende la persona jurídica; la sociedad de hecho; el fideicomiso y los patrimonios independientes o autónomos dotados o no de personería jurídica, salvo los constituidos por las Instituciones del Estado siempre y cuando los beneficiarios sean dichas instituciones; el consorcio de empresas, la compañía tenedora de acciones que consolide sus estados financieros con sus subsidiarias o entidad que, aunque carente de personería jurídica, constituya una unidad económica o un patrimonio independiente de los de sus miembros".

En adición, el art. 42.1 de la misma Ley indica: "Conforme lo establecido en esta Ley, los fideicomisores 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".

"Los fideicomisores que no desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, los fondos de inversión y los fondos complementarios, siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en el numeral 15 del artículo 9 de esta Ley, están exentos de 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 fondo o fideicomiso."

"Para efectos tributarios se entenderá que un fideicomiso 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. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los fideicomisores 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."

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

Ingresos Gravados

Se considera como ingresos de fuente ecuatoriana y gravados con el Impuesto a la Renta la ganancia proveniente de la enajenación de acciones, participaciones y derechos de capital. De la misma manera se considera ingreso gravado el incremento patrimonial no justificado.

Deducibilidad de Gastos

Se eliminan las condiciones que actualmente dispone la Ley de Régimen Tributario Interno para la eliminación de los créditos incobrables y se establece que las mismas se determinarán vía Reglamento.

Vía reglamento se establecerán los límites para la deducibilidad de gastos de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría en general, efectuado entre partes relacionadas.

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, determinando que el Reglamento establecerá los casos y condiciones. Las normas tributarias prevalecerán sobre las contables y financieras.

Tarifa de Impuesto a la Renta

Se introducen reformas a la tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades, estableciendo como tarifa general del Impuesto a la Renta el 22%, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

8. Contingentes

El constituyente hasta la fecha de emisión del presente informe no ha enviado la documentación habilitante y de respaldo a la Fiduciaria de los siguientes aspectos: Pago del impuesto predial correspondiente al año 2015, renovación de la póliza de seguro contra todo riesgo de los bienes inmuebles por el mismo período, los registros y anexos contables de la depreciación acumulada y depreciación del período de los edificios registrados en la contabilidad del Fideicomiso a su valor neto.

9. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Excepto por lo indicado en la nota 8 a los estados financieros, entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (31 de agosto del 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

10. Aprobación de los estados financieros

Los Estados Financieros del Fideicomiso por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Junta del Fideicomiso.