

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA,
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA
BIESS – CASA CALERO**

Estados Financieros

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

Con el Informe de los Auditores Independientes

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS -
CASA CALERO

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 Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero

Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS -
CASA CALERO**

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil de Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Casa Calero que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado 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 Nahim Isaías, Edificio Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407 Guayaquil- Ecuador
Phone + 593 4 2687397*+ 593 4 268831

Bases para calificar la opinión

4. Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido respuesta a nuestras solicitudes de confirmación enviadas Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.
5. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros del Fideicomiso presentan una diferencia en el registro de las cuentas por pagar al Constituyente Adherente Infraestructuras Vallejo y Vallejo por US\$ 22,788, en referencia a los saldos confirmados. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.
6. Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso registra cuentas por cobrar corrientes por los anticipos entregados al constructor del proyecto por US\$273,333; tomando en consideración que las obras civiles se encuentran suspendidas, la construcción se encuentra suspendida. Adicionalmente, el Fideicomiso no cuenta con análisis que le permita identificar si tales anticipos serán recuperables o no en el futuro. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos

Opinión calificada

7. En nuestra opinión, excepto por el posible efecto del asunto descrito en el párrafo 4 y excepto por los efectos de los asuntos descritos en los párrafos 5 y 6 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 Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero 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

8. Tal como se explica más ampliamente en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, el proyecto inmobiliario se encuentra detenido conforme lo establecido en el informe N°. 4 del 18 de julio del 2013, en el cual el fiscalizador manifiesta que la obra está paralizada. Adicionalmente el 2 de diciembre del 2013, mediante oficio N°. FIQ39376 se remite al BIESS el oficio N°.028-FFC-2013 suscrito por el fiscalizador y por medio del cual pone en manifiesto el estado actual de la obra. El 11 de junio de 2013 se solicita a la constructora el reinicio de la construcción que fue paralizada nuevamente el 2 de diciembre.

Otros Asuntos

9. Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión con salvedades el 14 de diciembre del 2015.
10. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Corporación Financiera Nacional - CFN (Administradora del Fideicomiso y responsable de la preparación de los estados financieros) y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

11. Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 del Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil de Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2015, se emiten por separado.

Kreston AS Ecuador
KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.
SCRNAE No. 643


Felipe Sánchez M.
Representante Legal

Quito, 31 de agosto de 2016

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Estado de Resultados Integral

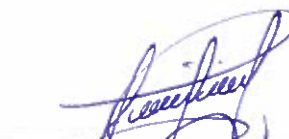
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
Ingresos		-	-
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración	10	<u>(17,889)</u>	<u>(19,627)</u>
Pérdida y total Resultado Integral		<u>(17,889)</u>	<u>(19,627)</u>



Ab. Mónica Villacis
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero



C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero

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

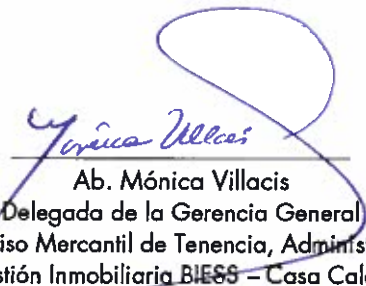
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

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\$)

	<u>Patrimonio Del fideicomiso</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	3,051,184	(29,759)	3,021,425
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>(19,627)</u>	<u>(19,627)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	3,051,184	(49,386)	3,001,798
Pérdida del año	-	(17,889)	(17,889)
Ajustes	<u>-</u>	<u>2,270</u>	<u>2,270</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>3,051,184</u>	<u>(65,005)</u>	<u>2,986,179</u>


Ab. Mónica Villacis
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS –
CASA CALERO

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:		
Efectivo recibido de clientes y otros		
Efectivo pagado a proveedores y otros efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(103)	(104)
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(103)	(104)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	282	393
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	186	289


Ab. Mónica Villacis
Delegada de la Gerencia General
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero


C.B.A. Evelyn Alejandro
Contadora Fiduciaria
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y
Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

1. Información General

1.1 Constitución

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero “El Fideicomiso” se constituyó mediante escritura pública otorgada el 20 de enero de 2012 ante la Notaría Séptima del cantón Quito, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos. Comparecieron a la suscripción el indicado contrato, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS en calidad de Constituyente – Propietario, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS en calidad de Constituyente – Beneficiario y la Corporación Financiera Nacional - CFN, como Fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Según el Informe N°. 4 del 18 de julio del 2013, el fiscalizador manifiesta que la obra está paralizada. El 2 de diciembre del 2013, mediante oficio N°. FIQ39376 se remite al BIESS el oficio N°.028-FFC-2013 suscrito por el fiscalizador por medio del cual el estado actual de la obra, el 11 de junio de 2013 se solicita a la constructora el inicio de la construcción que se paralizó el 1 de junio del 2013 y fue reiniciada el 4 de noviembre.

Mediante acta de Junta de Fideicomiso del 27 de abril de 2012, los miembros de la Junta por decisión unánime aprueban la adhesión como constituyentes adherente al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo Inmobiliario - FIAIDMI, el aporte será de US\$1,219,000 según cronograma aprobado.

Con fecha 21 de septiembre de 2012, se aprueba la adhesión como constituyente adherente a la Compañía Infraestructuras y Servicios Vallejo y Vallejo S.A., la Compañía aporta a título del Fideicomiso mercantil los Estudios y Diseños definitivos del Proyecto. La valoración de los mismos deberá establecer por la Junta de Fideicomiso en virtud de los elementos que serán la base del informe pericial a ser contratado para el efecto.

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

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Corporación Financiera Nacional - CFN | Fiduciaria |
| - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS | Constituyente - Propietario |
| - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS | Constituyente - Ejecutante |
| - Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario | Constituyente - Adherente |
| - Infraestructuras y Servicios Vallejo & Vallejo S.A. | Constituyente - Adherente |

b) Objetivo del Fideicomiso

El presente Fideicomiso tiene como Finalidad la tenencia del inmueble, así como el desarrollo del proyecto en el inmueble y la venta de unidades inmobiliarias.

c) Patrimonio autónomo

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por los aportes recibidos de los Constituyentes, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Fideicomiso de Inversión y Administración de IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario (FIAIDMI) y la Compañía Infraestructura y Servicios Vallejo y Vallejo S. A..

d) Plazo del Fideicomiso:

El plazo de duración del Fideicomiso es tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley. Podrá darse por terminado cuando se presente una de las siguientes causales:

Las principales causales de terminación se detallan a continuación:

- Por haberse cumplido el objeto del contrato.
- Por no haberse cumplido el Punto de Equilibrio dentro del plazo establecido en el Contrato del Fideicomiso.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que implica el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por incumplimiento del Constituyente – Ejecutante de su obligación de dotar con el patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato del fideicomiso, siempre que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.
- Por sentencia ejecutoria en la que se determine que el contrato de fideicomiso fue constituido en perjuicio de los acreedores del Constituyente - Ejecutante.
- Por las demás causales previstas por la Ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil.

e) Instrucciones Fiduciaria

- Registrar contablemente como de propiedad del fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por los constituyentes propietario y ejecutante. Posteriormente registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporte al fideicomiso o se generen durante su vigencia.
- Una vez que se realice el aporte de los inmuebles, iniciar de manera inmediata el procedimiento legal de parcelización o fraccionamiento del inmueble con el objeto de desembrar del mismo un lote de terreno donde se levantara el proyecto que será el lote que se mantiene en el fideicomiso.
- Restituir al IESS la superficie restante que resulte del fraccionamiento instruido en el numeral inmediato anterior; es decir toda la superficie de terreno que en la actualidad ocupa el hospital provincial del IESS de Chimborazo.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Suscribir con los prometientes compradores designados por el gerente de proyecto y bajo las condiciones y el modelo, aprobados por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre las unidades inmobiliarias. La junta del fideicomiso podrá instruir para que el fideicomiso celebre contratos distintos a los de promesa de compraventa pero que tengan similar objeto, en cuyo caso todo lo que en el contrato de fideicomiso se refiere a promesas de compraventa se entenderá referido a los otros contratos.
- Recibir de los promitentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa por la adquisición de las unidades de vivienda.
- Administrar e invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio alcanzando este, mientras el flujo de caja lo permita, por instrucción de la junta de fideicomiso, los recursos transfieren al fideicomiso por los promitentes compradores, y por el constituyente ejecutante, en las instituciones, montos, condiciones y productos de inversión que se escoge la junta de fideicomiso, todos estos parámetros deberán estar contemplados en el reglamento operativo vigente del fideicomiso.
- De ser requerido suscribir los contratos con uno o más abogados escogidos por la junta de fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del fideicomiso o iniciar las acciones legales que correspondan en contra de terceros que atente contra los derechos, intereses, y en general contra la consecuencia del proyecto. Si así lo autoriza la junta del fideicomiso, el fideicomiso podrá otorgarles una procuración judicial para el efecto.
- Informar a la junta de fideicomiso si se han cumplido o no las condiciones, en función de los requerimientos entregados por cada uno de los responsables para alcanzar el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de fideicomiso, para su aprobación.
- En caso de que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso, deberá:
- Restituir a los prometientes compradores el dinero transferido por estos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa, más los rendimientos, netos, descontados impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero, a prorrata del monto transferido al fideicomiso más los rendimientos netos, descontando los impuestos.
- Restituir al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, el Inmueble.
- Restituir a Infraestructura y Servicios Vallejo y Vallejo S.A. los estudios y diseños del proyecto que haya transferido al Fideicomiso.
- Restituir al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo de Mercado Inmobiliario; y a Infraestructuras Servicios y Vallejo y Vallejo S.A., el saldo de dinero que hubieren transferido al Fideicomiso, así como los rendimientos, de existir, de las inversiones realizadas conforme a lo previsto en el presente contrato, en proporción directa a su participación y aporte en recursos en efectivo efectivamente realizados y registrado conforme le establezca la Junta de Fideicomisos.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- En el caso de la junta de fideicomiso certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria, en su calidad de representa legal del fideicomiso deberá:
 - Suscribir los contratos de promesa de compraventa de bien inmuebles, así como específicamente los correspondientes a:
 - a) Contratación de estudios y permisos;
 - b) Ejecución de obra (bajo la modalidad llave de mano);
 - c) Fiscalización de obra. Los pliegos precontractuales serán elaborados por el BIESS, y los mimos serán aprobados por la junta del fideicomiso, pues dicho organismo es la máxima autoridad contratante según las determinaciones de la ley del sistema nacional de contratación pública, correspondiéndole la conformación de comisiones técnicas con funcionarios del BIESS, designación de invitados, adjudicaciones, así como toda otra obligación establecida en dicha norma para la máxima autoridad; todo lo cual, sin perjuicio de la obligación de la fiduciaria, de suscribir todos los actos y contratos requeridos para el desarrollo de estos procesos, en calidad de representante legal del fideicomiso, el inicio del proyecto y las contrataciones instruidas podrán realizarse antes que se cumplan el punto de equilibrio pero únicamente con el dinero trasferido al fideicomiso por el constituyente ejecutante si así lo autoriza previamente la junta del fideicomiso.
 - Entregar según las disposiciones de los contratos suscritos, los anticipos a los contratistas. Los pliegos pre-contractuales deberán ser aprobados previamente por la junta de fideicomiso, y sus condiciones y lineamentos serán propuestas por parte del gerente del proyecto. Los pagos por avance en la ejecución de obras se los realizarán previa aprobación por parte del fiscalizador, de las plantillas respectivas.
 - Contratar las pólizas de seguro que la junta de fideicomiso determine e instruya hasta que los contratistas respectivos contraten por sí mismo, conforme se determine e sus contratos, las pólizas de seguro respectivas; la fiduciaria para efectos de pago o anticipos de planillas de tales contratistas verificara que las pólizas de seguro centradas por ellos se encuentren debidamente endosadas a favor del fideicomiso.
 - Solicitar el informe al fiscalizador, en el que certifique que los fondos entregados a los contratistas para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto, han sido y están siendo debidamente atizonados y han sido plenamente justificados por estos con las facturas y comprobantes originales y variados de acuerdo a la normativa tributaria. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de los fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos para el proyecto;
 - Solicitar información al fiscalizador respecto de que el cronograma de obra y el presupuesto aprobado por la junta del fideicomiso, estén siendo cumplidos. De desprenderse de estos informes que existen retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que esta tome las medidas que correspondan;
-

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- Registrar las cesiones que los promitentes compradores hayan efectuado a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa. Esta cesión será registrada por fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la junta del fideicomiso;
- En caso del incumplimiento, informado por el gerente del proyecto, de los promitentes compradores de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos, conforme a la instrucción previa recibida de la junta de fideicomiso, las mismas que podrían prever extensiones de plazo y/o celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa, con las personas que designe el gerente de proyecto.-
- Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los beneficiarios a favor de terceros. La cesión de derechos fiduciarios de ninguna manera eximirá al constituyente ejecutante del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de fideicomiso, salvo que la junta del fideicomiso le exima de cumplimiento por haber asumido tales obligaciones el cesionario de los derechos fiduciarios.
- De ser requerido suscribir contratos con uno más abogados escogidos por la junta del fideicomiso para que incidan las acciones legales que correspondan en contra de los prominentes compradores o los profesionales y proveedores de bienes y servicios contratados para el proyecto, cuando estos no hayan cumplido con sus obligaciones establecidas en los contratos respectivos. Si así lo autoriza la junta del fideicomiso el fideicomiso podrá otorgarles una producción judicial para el efecto.
- Previo informe favorable del fiscalizador y conjuntamente con un técnico nombrado por la junta del fideicomiso, suscribirse con el o los constructores el o las actas de entrega recepción provisional y las actas de recepción definitiva del proyecto según la normativa aplicable para el efecto.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, la escritura de compraventa de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, cuyo formato genérico deberá ser aprobados por la junta de fideicomiso para la transferencia de dominio. Los impuestos y gastos que se generen por la celebración de tales escrituras, en su totalidad serán de cuenta de los promitentes compradores.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, o así lo haya decidido la junta del fideicomiso, contratar auditoria externa, a fin de que audite los estados financieros del fideicomiso.
- De ser el caso, instruir a la auditoria externa para que calcule los resultados del proyecto, para conocimiento y aprobación de la junta de fideicomiso;
- Una vez terminado y liquidado el proyecto y calculados los resultados del mismos, trasferidos del mismo, trasferir a los Beneficiarios, de existir en el patrimonio autónomo, el valor de los aportes realizados y el porcentaje de los resultados netos del Proyecto que le corresponda a cada uno, en proporción a los aportes efectivamente realizados. Esta transferencia también podrá ser realizada en dinero o unidades Inmobiliarias remanentes, en este último caso, las unidades Inmobiliarias se valoran al último precio en el que estaban siendo ofertadas al público.
- Una vez que se haya realizado la entrega de los resultados del proyecto y restituidos los aportes realizados, trasferir al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, al Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el desarrollo del Mercado inmobiliario; y a la compañía Infraestructura y servicios Vallejo y Vallejo S.A.; cualquier remanente en dinero o bienes que hubiera en el Fideicomiso, en proporción directa a sus aportaciones efectivamente realizadas y registradas y de acuerdo con lo que para el efecto señale la Junta del Fideicomiso. Pare efectos de la restitución en bienes, estos serán valorados al mismo valor que estaban siendo ofertados al público.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

- En caso de que existan bienes que no estaban siendo ofertados al público, la valoración deberá ser realizada por un perito que designe la Junta de Fideicomiso, si previamente no hubiere estado establecida dicha valoración. El proceso para la adjudicación de estos bienes será el que determine la Junta de Fideicomiso.
- Suscribirse a nombre del fideicomiso los contratos de comodato precario con quien o quienes instruya la junta de fideicomiso.
- Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera limpia, dificulte o retire su cumplimiento. Si deja expresa constancia que el fideicomiso no contratara personal bajo ningún tipo de relación contractual.

f) Responsabilidad de la Fiduciaria

- Que por la falta de provisión de recursos por parte de constituyente ejecutante y los promitentes compradores, el fideicomiso no tenga los suficientes recursos para la conclusión del proyecto;
- Que el proyecto sufra de fallas o defectos de diseño o construcción;
- Que el gerente del proyecto y el resto de profesionales centrados por él, incumplimiento las obligaciones asumidas en los contratos que celebraron, vinculados al desarrollo del proyecto, sin perjuicio de que la fiduciaria ejerza las acciones legales que correspondan en caso de incumplimiento;
- Que los prometientes Compradores no cumplan con las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de los vincularon al Fideicomiso.
- Que se produzcan daños o perjuicios para el constituyente ejecutante, los promitentes compradores o terceros, por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente fideicomiso o de las impartidas por la junta del fideicomiso, siempre y cuando dichos daños y perjuicios no hayan sido causados por culpa, negligencia o dolo de la fiduciaria;
- Que el constituyente ejecutante no consiga obtener los requisitos para cumplir el punto de equilibrio y que por ende el proyecto no se desarrolle;
- Que por falta de recursos no se paguen los impuestos que gravan a los activos del fideicomiso, o tasa por servicios publicados o cuotas de condominio y que por dicha razón estos sean objeto de embargo y remate. En este caso la fiduciaria deberá notificar oportunamente al constituyente ejecutante, siempre y cuando este hubiera sido legalmente notificada con tales medidas;
- En los demás casos en los que la fiduciaria no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato;
- No es responsable por la omisión por parte de los constituyentes del cumplimiento de alguna condición o requerimiento legal, reglamento de este contrato de fideicomiso o de su plena ejecución u oralidad hasta su terminación y liquidación;

g) Obligaciones de la Fiduciaria

- Cumplir irrestrictamente las instrucciones fiduciarias establecidas en el contrato de fideicomiso y las instrucciones de la junta del fideicomiso, en este último caso, siempre y cuando no atenten contra las instrucciones expresas no contra el objeto del fideicomiso;
- Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del fideicomiso en las instituciones, montos, condiciones y productos financieros señalados por la junta de fideicomiso;
- Administrar los bienes transferidos al fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato de fideicomiso, para lo cual deberá llevar la contabilidad del fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación;
- Mantener los bienes del fideicomiso separación de los demás bienes de la fiduciaria y de los de otros fideicomisos que administre;
- Entregar al constituyente ejecutante, balances y estados financieros del fideicomiso de forma mensual y rendición de cuentas, con periodicidad trimestral, en los términos constantes en la ley de mercado de valores y sus reglamentos y más vigentes;
- Registrar las cesiones de derechos y obligaciones de los contratos de promesa de comprabante, si así lo ha autorizado la junta del fideicomiso.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, inscribir el fideicomiso en el registro de mercado de valores;
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, o así lo haya decidido la junta del fideicomiso, contratar auditoria externa;
- Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al fideicomiso y sus bienes;
- Mantener un archivo en custodia de toda la documentación relacionada con su gestión, a disposición de constituyente ejecutante;
- Alertar a la junta del fideicomiso sobre situaciones reportadas por el fiscalizador y/o el gerente del proyecto, que puedan ocasionar dificultades en el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias especialmente en lo que tenga que ver con el manejo presupuestario y control de avance de obra del proyecto y;
- Las demás establecidas por la ley o en el contrato de fideicomiso

h) Obligaciones del Constituyente - Propietario

- El constituyente propietario no goza de más derechos ni obligaciones que los corresponden al aporte del inmueble y designación como único beneficiario del presente Fideicomiso al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

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 es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

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.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo -

El efectivo y equivalente de efectivo está compuesto por efectivo en bancos y valores negociable a corto plazo con un vencimiento menor a tres meses desde la fecha de compra y que son rápidamente convertibles en efectivo. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable en el mercado.

En el estado de situación financiera separado, los sobregiros bancarios en descubierto son incluidos en préstamos financieros en el pasivo corriente.

A los fines del estado de flujos de efectivo separado, el efectivo y equivalente de efectivo incluyen los sobregiros bancarios en descubierto.

c) **Activos y pasivos financieros -**

i) **Clasificación**

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "anticipos y cuentas por cobrar", Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y del 2014, el Fideicomiso mantuvo activos financieros en las categorías de "anticipos y cuentas por cobrar comerciales" y pasivos financieros en la categoría de "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar" cuyas características se explican seguidamente:

Anticipo y Cuentas por cobrar comerciales - Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes y otras cuentas por cobrar. Son aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

ii) **Reconocimiento**

El Fideicomiso reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

iii) **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

iv) **Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Fideicomiso transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Fideicomiso especificadas en el contrato se han liquidado.

d) Impuestos -

El Fideicomiso Mercantil de Tendencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – Casa Calero es un fideicomiso mercantil, por lo que de conformidad con el objeto de tenencia del inmueble, así como el desarrollo del proyecto en el inmueble y la venta de unidades inmobiliarias.

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) Inventarios -

Los inventarios del Fideicomiso se componen de materias primas, producción en proceso y productos terminados relacionados con la venta de unidades de vivienda. El Fideicomiso valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización, el menor.

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

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como honorarios por servicios, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción. Los costos indirectos incluyen Administrativos de construcción, Gerencia Técnica, Fiscalización, las partidas de construcciones en curso serán activados como propiedades una vez que se haya completado la construcción

f) Patrimonio del Fideicomiso -

Está conformado por los aportes recibidos por los constituyentes y resultados acumulados del Fideicomiso.

g) Reconocimiento de Ingreso -

Los egresos operativos se reconocen a medida que son incurridos independientemente de la fecha que se realizó el pago y se registran en el periodo más cercano en el se conocen.

h) Gastos -

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

i) 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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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 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:

NIIF 9, "Instrumentos financieros"

La NIIF 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 NIIF 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 NIIF 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 solo 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 NIIF 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 NIIF 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.
- 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.

j) 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. **Administración de Riesgos Financieros**

4.1. **Factores de Riesgo Financiero**

Las actividades del Fideicomiso lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Fideicomiso se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Fideicomiso.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, material de empaques de los productos más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que nos hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

a) **Riesgo de Mercado**

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que el Fideicomiso no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de afectivo.

b) **Riesgo de Crédito**

En el riesgo en el que el deudor, emisor o contraparte 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 los pagos.

c) **Riesgo de Liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, el Fideicomiso no está expuesto a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

4.2. Instrumentos Financieros por Categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	186	289
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>273,333</u>	<u>273,333</u>
Total	<u><u>273,519</u></u>	<u><u>273,622</u></u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>69,504</u>	<u>53,988</u>
Total	<u><u>69,504</u></u>	<u><u>53,988</u></u>

4.3. Valor razonable por jerarquía

La NIIF 13 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de posición financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

Nivel 1: Son precios referenciados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Informaciones diferentes a los precios referenciados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (o sea, como precios) o indirectamente (o sea, derivados de precios).

Nivel 3: Informaciones para los activos y pasivos que no se basan en datos de mercados observables (o sea, información no observable).

La siguiente tabla presenta los activos que son medidos a su valor razonable al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Al 31 de diciembre del 2015	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	186	-	-	186
Cuentas por cobrar comerciales	<u>273,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>273,333</u>
Total	<u><u>275,517</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>273,517</u></u>

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

Al 31 de diciembre del 2014	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	289	-	-	289
Cuentas por cobrar comerciales	<u>273,333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>273,333</u>
Total	<u>273,622</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>273,622</u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bancos (1)	<u>186</u>	<u>289</u>
Total	<u>186</u>	<u>289</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a los fondos mantenidos en la cuenta bancaria del Banco Central del Ecuador por US\$ 186 y US\$ 289 respectivamente.

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo al constructor (1)	<u>273,333</u>	<u>273,333</u>
Total	<u>273,333</u>	<u>273,333</u>

(1) Corresponde al anticipo aprobado según Junta de Fideicomiso N°5 del 4 de febrero de 2013, resolución JF-05-1.3 en la cual se aprueba realizar el desembolso al constructor, y que se incluye en el Adendum al contrato de prestación de servicios de construcción Casa Calero celebrado el 6 febrero del 2013.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

7. Inventarios

Un resumen es el siguiente:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clasificación:			
Terreno	(1)	2,108,759	2,108,759
Estudios de Planificación	(2)	219,425	219,425
Estructura y Cimentación - Bloque A	(3)	161,629	161,629
Estructura y Cimentación - Bloque B	(3)	136,540	136,540
Preliminares - Bloque A	(3)	53,183	53,183
Preliminares – Bloque	(3)	67,403	67,403
Instalaciones	(3)	24,183	24,183
Fiscalización	(3)	7,910	7,910
Impuestos y Tasa Municipales	(3)	<u>3,132</u>	<u>3,132</u>
Total		<u>2,782,164</u>	<u>2,782,164</u>

(1) El terreno corresponde al aporte del IESS, está compuesto por un lote 36,524 m2 el cual ha sido fraccionado quedando un lote de terreno de 22,417 m2 según lo establecido el catastro municipal. El terreno se encuentra ubicado en la ciudad de Riobamba y fue registrado en base a un avalúo realizado el 18 de febrero del 2013.

(2) Corresponde a estudios y proyectos del constituyente Adherente Infraestructura y Servicios Vallejo y Vallejo, aprobado mediante acta de la Junta de Fideicomiso N°5 del 4 de febrero de 2013, resolución JF-05-4.

(3) Incluye el registro de la planilla por los servicios de contricción N° 1 por 444,938 incurridas para la construcción del Conjunto habitacional Casa Calero, compuesta por dos Bloques: Bloque "A" que comprende 2 módulos de 5 pisos y el Bloque "B" que comprende módulos de 9 pisos.

8. Cuentas y documentos por pagar

Un resumen de los documentos y cuentas por pagar es el siguiente:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	(1)	69,476	51,590
Auditoría externa		-	2,270
Contribución Superintendencia de Compañías		-	100
Otras cuentas por pagar varias	(1)	<u>28</u>	<u>28</u>
Total		<u>69,504</u>	<u>53,988</u>

(1) Corresponden a cuentas por pagar por servicios prestados al Fideicomiso, a continuación se detalla el vencimiento de los proveedores y otras cuentas por pagar varias:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

	31 de diciembre de	
	2015	2014
Corriente	17,886	-
Saldo Vencido	<u>51,618</u>	<u>51,618</u>
	<u>69,504</u>	<u>51,618</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la Administración del Fideicomiso no ha efectuado un análisis sobre el deterioro de las cuentas por pagar que mantienen una antigüedad superior a los 365 días desde la fecha de su emisión.

9. 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 fideicomisos 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 fideicomisos 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 fideicomisos inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas."

El Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario, presenta anualmente la declaración de Impuesto a la Renta de carácter informática de acuerdo a la normativa vigente, razón por la cual no se contabilizan valores por concepto de impuestos corrientes y diferidos.

10. Patrimonio del Fideicomiso

i) Patrimonio del Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el patrimonio autónomo del Fideicomiso está compuesto por aportes en efectivo y los terrenos transferidos, por un valor de S\$ 3,051,184, que se compone de la siguiente manera:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – CASA CALERO

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	10,000	10,000
Instituto de Seguridad Social	2,108,759	2,108,759
FIADMI	713,000	713,000
Infraestructura y Servicios Vallejo y Vallejo S.A.	219,425	219,425
Total	<u>3,051,184</u>	<u>3,051,184</u>

ii) Resultados Acumulados

Un resumen de los resultados acumulados corrientes es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Pérdida de años anteriores	47,116	29,759
Pérdida del ejercicio	<u>17,889</u>	<u>19,627</u>
Total	<u>65,005</u>	<u>49,386</u>

11. Gastos Administrativos

Un resumen de los gastos administrativos es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Honorarios	17,886	17,256
Auditoría Externa	-	2,271
Contribuciones	-	100
Otros gastos	<u>3</u>	<u>-</u>
Total	<u>17,889</u>	<u>19,627</u>

12. Eventos subsecuentes

Mediante resolución de la Junta de fideicomiso No. 8 del 2 de marzo del 2016 se analiza el reinicio del proyecto inmobiliario, sin embargo se concluye que se van a realizar nuevos estudios que permitan determinar la factibilidad de llevar a cabo el proyecto, caso contrario se procederá a la liquidación del mismo.

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 adjunto, exacto por lo mencionado a continuación.

13. 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.