

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA,  
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA  
BIESS - EL ROSAL (LIQUIDADO)**

**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 - EL ROSAL  
(LIQUIDADO)

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 - EL ROSAL

---

## Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del  
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - EL ROSAL (Liquidado)**

---

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - El Rosal (Liquidado), 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

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

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 y las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. 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 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 2687347

[www.krestonecuador.com](http://www.krestonecuador.com)

## Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS- El Rosal (Liquidado) 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

El 22 de junio del 2015, el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Quito; en base a lo establecido en la Ley de Mercado de Valores, en el contrato de constitución del Fideicomiso y una vez que la Fiduciaria ha dado cumplimiento con lo establecido en la cláusula vigésima primera y vigésima cuarta, otorga la escritura pública de "Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS – El Rosal ", en virtud de que no se logró aportar ningún bien inmueble, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social como constituyente propietario a favor del Fideicomiso.

## Otros Asuntos

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS- El Rosal (Liquidado) 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.

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Corporación Financiera Nacional CFN B.P., (Administradora del Fideicomiso y responsable de la preparación de los estados financieros) y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

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

Quito, 31 de agosto del 2016



Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - EL ROSAL  
(LIQUIDADO)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2015

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

	Notas	2015	2014
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	-	14
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		-	2
<b>Total Activos</b>		<u>-</u>	<u>16</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	-	16,029
<b>Total Pasivos</b>		<u>-</u>	<u>16,029</u>
<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</b>			
Patrimonio Fiduciario	7	-	10,000
Resultados acumulados		-	(26,013)
<b>Total Patrimonio</b>		<u>-</u>	<u>16,013</u>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<u>-</u>	<u>16</u>



Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General

Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
y Gestión Inmobiliaria BIESS – EL ROSAL



Ing. Evelyn Alejandro  
C.B.A

Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
y Gestión Inmobiliaria BIESS – EL ROSAL

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


FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - EL ROSAL  
(LIQUIDADO)

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

		2015	2014
	Notas		
Gastos Operacionales:	8		
Gastos administrativos		-	(1,135)
Gastos financieros		-	(7,188)
Otros gastos		-	(100)
Total Gastos Operacionales		-	(8,423)
Pérdida del año y total resultado integral		-	(8,423)

  
Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
y Gestión Inmobiliaria BIESS – EL ROSAL

  
Ing. Evelyn Alejandro  
C.B.A  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
y Gestión Inmobiliaria BIESS – EL ROSAL

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - EL ROSAL  
(LIQUIDADO)

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	10,000	(17,590)	(7,590)
Pérdida del año	_____	<u>(8,423)</u>	<u>(8,423)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	10,000	(26,013)	(16,013)
Reclasificaciones	18,484		18,484
Restitución de aportes	(352)		(352)
Reverso provisiones		1,135	1,135
Liquidación del Fideicomiso	<u>(28,132)</u>	<u>24,878</u>	<u>(3,254)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
y Gestión Inmobiliaria BIESS - EL ROSAL



Ing. Evelyn Alejandro  
C.B.A  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
y Gestión Inmobiliaria BIESS - EL ROSAL

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


FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - EL ROSAL  
(LIQUIDADO)

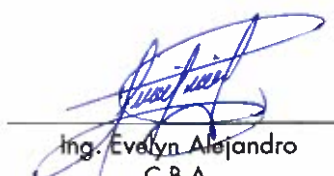
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	2015	2014
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido para la liquidación del fideicomiso	<u>28,470</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>28,470</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Liquidación del Fideicomiso	(28,132)	-
Restituciones a los Constituyentes	<u>(352)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(28,484)</u>	<u>-</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>(14)</u>	<u>14</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>14</u>	<u>14</u>

  
 Ab. Mónica Villacís  
 Delegada de la Gerencia General  
 Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
 y Gestión Inmobiliaria BIESS - EL ROSAL

  
 Ing. Evelyn Alejandro  
 C.B.A.  
 Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración  
 y Gestión Inmobiliaria BIESS - EL ROSAL

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



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

---

1. Información General

1.1 Constitución

El Fideicomiso BIESS - EL ROSAL, "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 24 de enero del 2012 ante la Notaría Décima Primera encargada del cantón Quito. Comparecieron a la suscripción del contrato de constitución, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS como Constituyente Propietario; Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS., en calidad de Constituyentes Ejecutante y/o 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 autónomo del Fideicomiso. Adicionalmente en el mismo acto jurídico, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social conviene en transferir al patrimonio autónomo del Fideicomiso el dos terrenos ubicados en la parroquia Veloz y Maldonado del cantón Riobamba, en las calles: Guayaquil y José Joaquín de Olmedo cuya superficie es de 3,490 m<sup>2</sup>, lote uno, y 5,832 m<sup>2</sup> lote dos, en donde se realizará el proyecto inmobiliario.

El Punto de Equilibrio es el conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas facultan al Fideicomiso dar inicio al proyecto, condiciones que no se cumplieron por la siguiente razón:

- a) Mediante resolución N° JF - 03 - 1 de Junta del Fideicomiso, certifica en base al informe presentando por la Fiduciaria que no se ha llegado a alcanzar ningún de los puntos: legal, financiero y técnico; debido a que no se logró aportar el bien inmueble descrito anteriormente por parte del IESS como constituyente propietario a favor del Fideicomiso.

Considerando lo establecido en la cláusula vigésima cuarta de la escritura de constitución: Procedimiento de liquidación del Fideicomiso:

*"...La fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión al constituyente ejecutante informándole sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dicha comunicación será enviada dentro de un término de diez hábiles contados a partir de haberse producido la causal de terminación del Fideicomiso. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, con sus respectivos soportes, por parte del constituyente ejecutante:*

*Luego de vencido esos diez días hábiles y en caso de no ser objetados los informes en el término señalado, únicamente la fiduciaria por medio de su representante legal o apoderado especial, suscribirá la escritura pública de terminación, la cual para todos los efectos legales se tendrá como la liquidación final del Fideicomiso y por ende de la disolución del patrimonio autónomo dotado de personería jurídica..."*

El 11 de febrero del 2015, la Fiduciaria envió al BIESS el Oficio N° GNFI - 03686, en el que consta el informe final de rendición de cuentas y se solicitó el pronunciamiento del mismo dentro del plazo de 10 días; tal como lo estipula la escritura de constitución para dar inicio al proceso de liquidación del Fideicomiso, sin recibir objeción alguna.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

Mediante escritura pública celebrada el 22 de Junio del 2015 en la Notaría Decima Octava del canto Quito comparecen, la Abogada Mónica Elizabeth Villacís Quevedo, apoderada especial del gerente general de la Corporación Financiera Nacional CFN BP, se registra la Terminación y Liquidación del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - EL ROSAL.

Al 31 de diciembre del 2015, el Estado de Situación Financiera se presenta en cero, en razón de que la liquidación del Fideicomiso se produjo en el mes de junio como se señaló anteriormente; por consiguiente los procedimientos de auditoría se aplicaron al 31 de mayo de 2015; corte con el que se presentó los estados financieros para la liquidación del Fideicomiso; posterior a esta fecha se verificó y validó el debido proceso para la terminación y liquidación del Fideicomiso.

Al 31 de mayo del 2015, fecha con la que se cerró y emitió los últimos Estados Financieros, el Fideicomiso presentó un déficit acumulado de US\$ 28,004.

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

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social           | Constituyente 1                |
| - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | Constituyente 2 - Beneficiario |
| - Corporación Financiera Nacional - CFN               | Fiduciaria                     |

### b) Objetivo del Fideicomiso

El objeto del Fideicomiso es la tenencia del inmueble, así como el desarrollo del proyecto en el inmueble y la venta de unidades inmobiliarias.

### c) Patrimonio autónomo

Los contribuyentes transfieren a título del fideicomiso mercantil, al patrimonio autónomo, el derecho de dominio de los siguientes bienes:

- El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS transfiere al Fideicomiso, la suma de USD\$ 10,000.
  - El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS aportará con el inmueble compuesto por Lote 1 y Lote 2, ubicado en la parroquia Veloz y Maldonado del Cantón Riobamba.
  - El Constituyente Ejecutante - BIESS deberá realizar al Fideicomiso los aportes adicionales del dinero que se requieran para la terminación del proyecto y para la liquidación de todos los pasivos en los que haya incurrido el Fideicomiso para su constitución, cumplimiento de su objeto e instrucciones fiduciarias y liquidación.
-

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

d) El IESS en su calidad de constituyente propietario, no realizará aporte alguno diferente al realizado con respecto al inmueble, y que toda necesidad futura de recursos para alcanzar el objetivo del fideicomiso será asumido enteramente por el constituyente ejecutante.

d) Punto de Equilibrio

Es el conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas, facultan al fideicomiso dar inicio al proyecto.

- **Punto de equilibrio legal:** Se lo entenderá cumplido cuando: (i) en el caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, se haya inscrito el fideicomiso en el registro de mercado de valores; (ii) se hayan cumplidos todos los requisitos establecidos por las ordenanzas municipales respectivas para el inicio de la construcción del proyecto; (iii) se hubieran pagado las tasas y aranceles que se requieran para dar inicio a la construcción del proyecto; (iv) se hubieran concluido cualquier tipo de litigio que suponga la imposibilidad de dar inicio al proceso constructivo del proyecto.
- **Punto de equilibrio financiero:** Se entenderá cumplido cuando (i) el constituyente ejecutante haya transferido al fideicomiso los aportes económicos necesarios y suficientes de acuerdo a lo contemplado en el presupuesto aprobado.
- **Punto de equilibrio Técnico:** Se entenderá cumplido cuando, conforme al informe del gerente del proyecto: (i) la Junta del Fideicomiso haya aprobado el presupuesto y lo haya entregado a la fiduciaria para su administración; (ii) se haya entregado a la fiduciaria el cronograma valorado de obra y el diagrama de actividades y flujo de caja del proyecto, por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales plan de compras y adquisiciones, etc.; (iii) se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc., necesarios para el desarrollo del proyecto y que los mismos hayan sido entregados en copias a la fiduciaria.

Al 31 de diciembre del 2015, el fideicomiso no alcanzó el punto de equilibrio establecido en la escritura de constitución, debido a que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social no aportó el inmueble estipulado inicialmente.

e) Plazo del Fideicomiso:

El Fideicomiso durará el tiempo necesario para que se cumpla con su objetivo, sin que se exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años) o hasta cuando ocurra una o varias de las principales causales detalladas a continuación:

- Por mutuo acuerdo de las partes, cuando ello no perjudique a terceros.
- Por imposibilidad de alcanzar el punto de equilibrio del proyecto dentro del plazo determinado en el contrato.
- Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

- Por incumplimiento de los constituyentes de aportar al patrimonio autónomo los recursos necesarios para el cumplimiento de la finalidad y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones de la fiduciaria.
- Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del Fideicomiso por cualquier razón o circunstancia.
- Por las demás establecidas en la ley.

**f) Instrucciones 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:

- Registrar contablemente como del propiedad del Fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por los Constituyentes Propietario y Ejecutante.
- Suscribir con los Prominentes Compradores designados por el Gerente de Proyecto y bajo las condiciones y el modelo, aprobados por la Junta del Fideicomiso
- Recibir de los prominentes compradores el dinero que estos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las Promesas de Compra - Venta.
- Administrar e invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzando este, mientras el flujo de caja lo permita, por instrucción de la Junta del Fideicomiso.
- De ser requerido suscribir los contratos con uno o más abogados escogidos por la Junta del Fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del fideicomiso o iniciar las acciones legales que correspondan en contra de terceros que atenten contra los derechos, interés y en general contra la consecución del Proyecto.
- Informar a la Junta de Fideicomiso 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.
- En caso de que la Junta de Fideicomiso verifique, certifique y apruebe que no se ha cumplido el punto de equilibrio.

**g) Obligaciones de la Fiduciaria**

- Administrar y disponer de los bienes fideicomitidos en la forma y términos establecidos en el contrato.
  - Ejercer la representación legal del Fideicomiso Mercantil para el cumplimiento del objeto del contrato y la protección y defensa de los bienes que integran.
  - Remitir a la Superintendencia de Compañías la Información que esta entidad solicite para efectos de control.
  - Remitir a los Contribuyentes y Beneficiarios, la información que soliciten para efectos de control.
  - Mantener el patrimonio autónomo que se configura por la constitución del Fideicomiso Mercantil, separado de su propio patrimonio, del patrimonio de los constituyentes y beneficiarios, así como los demás fideicomisos mercantiles o fondos de inversión que administre.
  - Llevar la contabilidad de acuerdo a las disposiciones legales aplicables vigentes.
-

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

- Rendir cuentas comprobadas de sus actuaciones a los contribuyentes y beneficiarios.
- Contratar a la compañía de Auditoría Externa para los estados financieros del Fideicomiso Mercantil.
- Destinar los bienes Transferidos al fideicomiso Mercantil, a la realización de la finalidad establecida.
- Recibir y mantener las pólizas que deberán tener las condiciones de incondicional, irrevocable y de cobro inmediato, a ser entregadas por el Ing. Luis Soria, establecido el cumplimiento de sus plazos, con el fin de poder ordenar su ejecución si se requiere.
- Cumplir con las instrucciones de la Junta de Fideicomiso.

**h) Obligaciones del Constituyente**

- Colaborar con la fiduciaria en el desarrollo del contrato, entregando toda la documentación y autorizaciones que se requieran para la ejecución de su objeto.
- Aportar los recursos que fueran necesarios para el desarrollo del proyecto, en caso de que el Fideicomiso Mercantil no cuente con dichos recursos.
- Pagar honorarios de la Fiduciaria, así como todos los gastos que estuvieran obligados a asumir por efectos del presente Fideicomiso mercantil.

**i) Obligaciones de los Beneficiarios**

- Prestar a la fiduciaria toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en el contrato del fideicomiso.
- Notificar por escrito a la Fiduciaria de cualquier hecho o circunstancia propia o de terceros de la cual tenga noticias y que puedan afectar el desarrollo del contrato de 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar -**

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 y documentos por pagar –**

Son pasivos financieros, no derivados 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) Medición posterior

Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de unidades inmobiliarias en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- b) Otras cuentas por cobrar: Se liquidan en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado.

Cuentas y documentos por pagar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El Fideicomiso presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

v) Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente cuando existe evidencia objetiva de que el Fideicomiso no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

vi) 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 -

i) Impuesto Corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

e) Patrimonio del Fideicomiso -

Corresponde a los aportes iniciales efectuados por los Constituyentes, resultados acumulados y del ejercicio actual.

f) Costos y Gatos -

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".

g) 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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 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 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:

**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 periodos 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



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

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 períodos 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

h) 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.

---

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

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.

**Riesgo de precio y concentración:**

La exposición a la variación de precios del Fideicomiso está relacionada con el componente del sector de la construcción y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad, que podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios proporcionados por el Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de mercado el cual es sensible a los indicadores del sector de la construcción, y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Su principal riesgo en este sentido está relacionado con el riesgo de precio, el cual está influido por variables como el índice de precios de la construcción (IPCO) correlacionado con la inflación, que afectaría al consumo de los hogares del país para el sector inmobiliario.

La Administración reduce su exposición al riesgo de mercado al constituirse exclusivamente como un instrumento para la adquisición de inmuebles, urbanización, construcción, promoción y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Fideicomiso.

**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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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	-	14
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	-	2
Total	<u>-</u>	<u>16</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas y documentos por pagar	-	16.029
Total	<u>-</u>	<u>16.029</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 2014.

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	14	-	-	14
Cuentas por cobrar comerciales	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
Total	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16</u>

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de mayo del 2015 y 31 de diciembre del 2014, corresponde a efectivo mantenido en el Banco Central del Ecuador por un valor de US\$1,297 y US\$14 respectivamente.

El movimiento de las cuentas bancarias de su saldo de cierre al 31 de mayo de 2015 hasta su liquidación, es como sigue:

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – EL ROSAL  
(LIQUIDADO)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Saldo al 31/05/2015	LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO Banco Central del Ecuador Del 01 de junio al 31 de diciembre de 2015			Saldo al 31/12/2015
	Débitos	Créditos	Transferencia al BIESS	
<u>1,297</u>	<u>621</u>	<u>(1,566)</u>	<u>(352)</u>	<u>-</u>

Los ingresos recibidos después del cierre al 31 de mayo de 2015 corresponden a una devolución por pago de honorarios según instrucciones de la fiduciaria, las salidas de efectivo corresponde al pago de impuestos y contribuciones.

6. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Un resumen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

		31 de diciembre de,	
		2015	2014
Proveedores	(1)	-	14,782
Auditoria externa		-	1,135
Contribución Superintendencia de Compañías		-	100
Varios		-	12
Total		-	<u>16,029</u>

(1) El movimiento de las cuenta por pagar proveedores de su saldo de cierre al 31 de mayo de 2015 hasta su liquidación, es como sigue:

Proveedor	Saldo al 31/05/2015	LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO 01 de junio al 31 de diciembre de 2015			Saldo al 31/12/2015
		Débitos	Créditos	Baja de Facturas por Emisión de Notas de Crédito	
CFN	-	-	1,242	(1,242)	-
Notaría	-	(49)	49	-	-
Comisiones B.	-	(44)	44	-	-
Superintendencia	100	(200)	100	-	-
Auditoría	275	(275)	-	-	-
Imprenta	<u>331</u>	<u>(343)</u>	<u>12</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>706</u>	<u>(911)</u>	<u>1,447</u>	<u>(1,242)</u>	<u>-</u>

7. Patrimonio del Fideicomiso

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS – EL ROSAL (LIQUIDADO)**

**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

**i) Patrimonio fiduciario**

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio autónomo del Fideicomiso se encuentra cerrado en consecuencia de la liquidación del mismo en el mes de junio. Al 31 de diciembre del 2014 ascendió a US\$ 10,000 que correspondían al aporte en efectivo realizado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.

El movimiento del patrimonio autónomo del Fideicomiso de su saldo de cierre al 31 de mayo de 2015 hasta su liquidación, es como sigue:

Aportes Constituyentes	Saldo al 31-05-2015	LIQUIDACIÓN FIDEICOMISO Del 01 de junio al 31 de diciembre de 2015		Saldo al 31-12-2015
		Transferencia	Asiento de liquidación	
BIESS	(28,484)	352	28,132	-
<b>Total</b>	<b>(28,484)</b>	<b>352</b>	<b>28,132</b>	<b>-</b>

**ii) Resultados Acumulados**

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Pérdidas años anteriores	(26,013)	(17,590)
Reverso provisiones (1)	1,135	-
Resultado del ejercicio	-	(8,423)
Liquidación patrimonio autónomo Fideicomiso	24,878	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(26,013)</b>

(1) Corresponde a la reversión de la provisión por pagar auditoría externa del año 2014.

**8. Gastos Operacionales**

Un detalle de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	31 de diciembre de,	
	2015	2014
Administración	-	7,188
Auditoría Externa	-	1,135
Contribución Superintendencia de compañías	-	100
Servicios Bancarios	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>8,423</b>

Posterior a la fecha de liquidación del Fideicomiso se incurrieron en los siguientes gastos que se liquidaron en el asiento final de liquidación. Ver Nota 10.

**9. Aspectos Tributarios**

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

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 mercantil 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 mercantiles que desarrollen actividades empresariales u operen negocios en marcha, deberán declarar y pagar el correspondiente Impuesto a la Renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de sociedades".

"Los fideicomisos mercantiles 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 mercantil."

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

### 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

---

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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%.

10. Asiento de liquidación

Al 31 de diciembre de 2015, en cumplimiento a la cláusula vigésima cuarta de la escritura de constitución "Procedimientos de liquidación del Fideicomiso" de realizó el siguiente asiento de liquidación:

*"...Todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por el constituyente ejecutante, entendiéndose como por tal al BIESS, a prorrata de su participación en el Fideicomiso..."*

31 de Diciembre del 2015

BIESS	Debe	Haber
Notarios y registradores de la propiedad	28,132	-
Administración	-	59
Servicios bancarios	-	3,105
Gastos varios	-	65
Servicios de imprenta	-	13
Resultados acumulados ejercicios anteriores	-	24,878
Total	<u>28,132</u>	<u>28,132</u>

11. Otros asuntos

Liquidación del fideicomiso

Mediante escritura pública celebrada el 22 de Junio del 2015 en la Notaría Decima Octava del canto Quito comparecen, la Abogada Mónica Elizabeth Villacís Quevedo, apoderada especial del gerente general de la Corporación Financiera Nacional CFN BP, se registra la Terminación y Liquidación del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - EL ROSAL.

A partir de esta resolución el fideicomiso se liquidó con las cifras presentadas en el último informe de fiscalización, al 31 de mayo del 2015, a partir de esta fecha el Fideicomiso mantuvo movimientos posteriores hasta el 31 de diciembre del 2015, los cuales se explicaron en las notas del presente informe.

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

Excepto por lo indicado en la nota 11 a los estados financieros, entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (22 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.



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

---

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.