

**Fideicomiso Mercantil de Tenencia  
Administración y Gestión Inmobiliaria  
Biess - La Playa**

**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 - LA PLAYA**

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 - La Playa

---



## Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del

**FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA**

---

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - La Playa que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración del Fideicomiso por los Estados Financieros

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

### Responsabilidad de los Auditores

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

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

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



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



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

#### Bases para calificar la opinión

4. Al 31 de diciembre del 2015, no hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada a un Constituyente del Fideicomiso. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.

#### Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en el párrafo 4 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - La Playa 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.

#### Otros Asuntos

6. Los estados financieros del Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - La Playa 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.
7. Este Informe fue preparado exclusivamente para información y uso de la Corporación Financiera Nacional - CFN (Administradora del Fideicomiso y responsable de la preparación del estado financiero) y del titular fiduciario y no debe ser utilizado para otros propósitos.

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

Quito, 9 de septiembre de 2016

  
Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

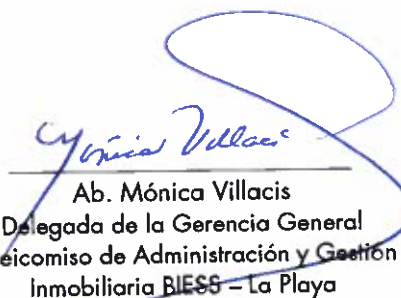
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA

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	1,063,021	114,244
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	-	401,028
Inventario	7	1,217,887	762,376
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,280,908</b>	<b>1,277,648</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipo y total activos no corrientes	8	670,573	-
<b>Total activos</b>		<b>2,951,481</b>	<b>1,277,648</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas y documentos por pagar		2,405	3,467
<b>Total pasivos corrientes y total de pasivos</b>		<b>2,405</b>	<b>3,467</b>
<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</b>			
Aportes de los constituyentes	9	3,043,220	1,347,445
Resultados acumulados		(94,144)	(73,264)
<b>Total patrimonio</b>		<b>2,949,076</b>	<b>1,274,181</b>
<b>Total pasivo y patrimonio del fideicomiso</b>		<b>2,951,481</b>	<b>1,277,648</b>
Cuentas de orden		-	477,587

  
 Ab. Mónica Villacis  
 Delegada de la Gerencia General  
 Fideicomiso de Administración y Gestión  
 Inmobiliaria BIESS - La Playa

  
 C.B.A. Evelyn Alejandro  
 Contadora Fiduciario  
 Fideicomiso de Administración y Gestión  
 Inmobiliaria BIESS - La Playa

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA


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
Otros ingresos		9	-
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	14	<u>(20,731)</u>	<u>(22,176)</u>
Pérdida y total Resultado Integral		<u>(20,722)</u>	<u>(22,176)</u>

  
Ab. Mónica Villacis  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso de Administración y Gestión  
Inmobiliaria BIESS - La Playa

  
C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciario  
Fideicomiso de Administración y Gestión  
Inmobiliaria BIESS - La Playa

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA**

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	1,347,445	(51,088)	1,296,357
Resultado integral	_____	_____(22,176)	_____(22,176)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1,347,445	(73,264)	1,274,181
Aporte de constituyentes	1,695,775		1,695,775
Resultado Integral	_____	_____(20,722)	_____(20,722)
Ajustes	_____	_____(158)	_____(158)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>3,043,220</u>	<u>(94,144)</u>	<u>2,949,076</u>



Ab. Mónica Villacis  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso de Administración y Gestión  
Inmobiliaria BIESS - La Playa



C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciario  
Fideicomiso de Administración y Gestión  
Inmobiliaria BIESS - La Playa

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

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA**

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 de clientes y otros	401,037	-
Efectivo pagado a empleados, proveedores y otros	<u>(477,462)</u>	<u>(20,335)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>(76,425)</u>	<u>(20,335)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades	<u>(670,573)</u>	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(670,573)</u>	-
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Efectivo recibido de aportes de constituyentes	<u>1,695,775</u>	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	<u>1,695,775</u>	-
(Disminución) aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	948,777	(20,335)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>114,244</u>	<u>134,579</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>1,063,021</u>	<u>114,244</u>

  
 Ab. Mónica Villacis  
 Delegada de la Gerencia General  
 Fideicomiso de Administración y Gestión  
 Inmobiliaria BIESS - La Playa

  
 C.B.A. Evelyn Alejandro  
 Contadora Fiduciario  
 Fideicomiso de Administración y Gestión  
 Inmobiliaria BIESS - La Playa

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



# FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA

## 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 de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - La Playa "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 01 de marzo de 2012 ante la Notaría Vigésima Quinta 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 Ejecutante y/o Beneficiario, el Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario - FIAIDMI como Constituyente Ejecutante y/o Beneficiario y la Corporación Financiera Nacional - CFN, como Fiduciaria, constituyendo un patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Mediante escritura de reforma y adhesión al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario BIESS - Playa y Comodato Precario celebrada el 01 de agosto de 2012 ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Quito, se suscribe la adhesión de la compañía PLANMAN Cía. Ltda., como Constituyente Adherente, el Fideicomitente Adherente transfiere real y materialmente, a título de Fideicomiso Mercantil el valor de US\$ 10,000 en efectivo y los estudios y diseños definitivos del Proyecto Inmobiliario que incluye inversiones previamente asumidas por el Constituyente adherente en lo que concierne a la obtención del permiso de construcción emitido por el Gobierno Descentralizado Municipal de Azogues, la valoración de los mismos ascienden a US\$ 172,610, en virtud de los elementos que se exponen en el informe pericial de avalúo practicado por el Arquitecto Efraín Ávila Orejuela, Perito autorizado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador en el cual el 50% de los derechos de cobro de los honorarios correspondientes a los servicios de construcción y gerencia del proyecto que sean prestados por el Constituyente adherente al Fideicomiso.

Con fecha 29 de diciembre de 2014, mediante reforma parcial y codificación del Fideicomiso se reforma el objeto del fideicomiso y su denominación a Fideicomiso de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - La Playa".

Mediante Reforma Parcial del Fideicomiso se elimina el texto "Prominentes Compradores", se modifica el valor aportado por los constituyentes a US\$ 1,164,060 y permite realizar adicionalmente aportes en dinero que sean requeridos para la finalización del proyecto y el pago de los pasivos que se hayan generado para su constitución, además se cambia el objeto y las instrucciones del fideicomiso.

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 - IESS	Constituyente - Propietario
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS	Constituyente Ejecutante - Beneficiario
- Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario - FIAIDMI	Constituyente Ejecutante - Beneficiario
- PLANMAN Cía. Ltda.	Constituyente Adherente - Beneficiario
- Corporación Financiera Nacional - CFN	Fiduciaria

---

**b) Objetivo del Fideicomiso**

El presente Fideicomiso tiene como Finalidad el desarrollo y construcción de una unidad Hospitalaria, para el uso institucional de IESS, con un enfoque de rentabilidad social y sin fines de lucro, en contraprestación al Inmueble que aportó, bajo las instrucciones dadas por la Junta del Fideicomiso, construcción a la cual se dará inicio, una vez verificadas las condiciones para alcanzar el punto de equilibrio, y la obra resultante se destinará al uso y disposición del IESS, a través del Seguro General de Salud Individual y Familiar.

**c) 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.

**d) Patrimonio autónomo**

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está conformado por los aportes recibidos de los constituyentes, Banco del Instituto de Seguridad Social – IESS, Fideicomiso de Inversión y Administración del IESS para el Desarrollo del Mercado Inmobiliario – FIAIDMI y PLANMAN Cía. Ltda., Con el objetivo de la gestión inmobiliaria del inmueble que se aporta. De acuerdo a la reforma del 1 de agosto de 2012 el modelo aprobado como proyecto de una Unidad Hospitalaria para atención de los afiliados, pensionistas y jubilados.

**e) Plazo del Fideicomiso:**

El plazo de duración del Fideicomiso es el máximo que requiera para cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sin que pueda exceder el plazo máximo por la Ley.

Las principales causales de terminación se detallan a continuación

- Por incumplimiento de sus obligaciones como fiduciaria, incumplimiento que deberá ser declarado en la correspondiente acta mediación o sentencia ejecutoria, conforme a lo dispuesto en la cláusula vigésimo novena.
- Disolución de la fiduciaria.
- Por caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, las causas de fuerza mayor y caso fortuito
- Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y el constituyente ejecutante.
- Por renuncia de la Fiduciaria a la administración del patrimonio que por este instrumento se constituye.
- Las demás establecidas por la Ley de Mercado de Valores y en la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

#### f) Instrucciones Fiduciaria

- Registrar contablemente como de propiedad del Fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por los constituyentes propietario y ejecutante. Posteriormente registrara todos los activos pasivos y contingentes que se aporte al Fideicomiso o se generen durante su vigencia.
- Abrir dos cuentas corrientes para el manejo de los flujos del Fideicomiso, la primera de ellas se la abrirá en el Banco Central del Ecuador en atención a lo establecido en el tercer inciso del Artículo doscientos noventa y nueve de la Constitución de la República; la segunda se la podrá abrir en cualquier banco nacional cuya calificación de riesgo no sea inferior a AA+; el manejo de las mismas será instruido por la Junta del Fideicomiso.
- Administrar e invertir hasta se alcance el Punto de equilibrio y alcanzando éste, hasta que se alcance el Punto de Equilibrio y alcanzado éste, mientras el flujo de la caja lo permita, por instrucción de la Junta de Fideicomiso por el Constituyente Ejecutante, en las instrucciones, montos, condiciones y productos de inversión que escoja la Junta de Fideicomiso, todos éstos parámetro deberán estar contemplados en el Reglamento Operativo vigente del Fideicomiso.
- Debe 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 corresponden en contra de terceros que atenten contra los derechos, interés y en general contra la consecución del proyecto. Si así lo autoriza la Junta del Fideicomiso podrá otorgarles una procuración judicial para el efecto. Por decisión de Junta del Fideicomiso también se podrá contratar a profesionales del derecho que se encarguen de perfeccionar la transferencia de dominio del aporte realizado por el IESS, quedando al alcance de sus gestiones determinados en el contrato a ser suscrito.
- Informar a la Junta del Fideicomiso si se ha 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 deberá:
  - Restituir al IESS, en su calidad de Constituyente propietario el Inmueble, siempre que se haya perfeccionado su aporte al patrimonio.

- Restituir el Constituyente Adherente, esto es la Compañía PLANMAN Cía. Ltda., el valor que corresponda de lo que hubiese aportado, los estudios y diseños del Proyecto y que efectivamente haya sido transferidos al patrimonio autónomo.
  - Restituir al BIESS, al FIAIDMI y a la Compañía PLANMAN Ltda. El saldo de dinero que hubiere transferido al Fideicomiso, así como los rendimientos, de existir, las inversiones realizadas conforme a lo previsto en el presente contrato, en porción directa a su participación y aporte en recursos en efectivo efectivamente realizados y registrados conforme lo establezcan la Junta del Fideicomiso.
  - Iniciar y culminar las labores de liquidación del Fideicomiso, de ser factible.
  - En caso de que la junta de fideicomiso verifique, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio en cada etapa y de acuerdo a lo que corresponda, la Fiduciaria, en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:
    - a) Construcción, Gerencia de proyecto y Administración de la Construcción;
    - b) Se contratará a la Compañía PLANMAN Ltda. En caso que dicha compañía no pudiera prestar todo o parte de dichos servicios o que su contrato fuera terminado por decisiones de la Junta del Fideicomiso o por cualquier otra causal, la contratación se realizará aplicando los procedimientos de contratación pública que correspondan. Igualmente se aplicarán procedimientos de contratación pública para contratar al Fiscalizador.
  - Entregar según disposiciones de los contratos suscritos, los anticipos a los contratistas. Los pagos por avance en la ejecución de obras se los realizarán previa aprobación por parte del Fiscalizador, de las planillas respectivas.
  - Coordinar la contratación de una póliza de seguro todo riesgo constructor que brinde una cobertura total de los bienes que serán parte proyecto cuando este inicie su proceso constructivo.
  - Solicitar el Informe al Fiscalizador, en la que certifique que los fondos entregados a los contratistas para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto.
  - Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los Beneficiarios a favor de terceros siempre que la misma cuente con la aprobación unánime de la Junta del Fideicomiso.
  - De ser el caso instruir a la Auditoría Externa para que calcule los resultados del Proyecto, para conocimiento y aprobación de la Junta del Fideicomiso.
  - Una vez terminado y liquidado el proyecto y calculados los resultados del mismo, transferir a los Constituyentes Ejecutantes, Constituyente propietario y al Constituyente Adherente, por su calidad de Beneficiarios del Fideicomiso, de existir recursos en el patrimonio autónomo, el valor de los aportes realizados y el porcentaje de los resultados netos del proyecto.
  - Una vez que se haya realizado la entrega de los resultados del proyecto y restituidos los aportes realizados, transferir al BIESS, al FIAIDMI y a la compañía PLANMAN Cía. Ltda. Cualquier remanente en dinero o bienes a sus aportaciones efectivamente realizadas y registradas y de acuerdo con lo que para efecto señale la Junta del Fideicomiso.
  - Suscribir a nombre del Fideicomiso del fideicomiso los contratos de comodato precario sobre los inmuebles que conformen el patrimonio autónomo, con quien o quienes instruya la Junta de Fideicomiso.
  - Celebrar actos o contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del fideicomiso.
-

**g) Obligaciones de la Fiduciarias**

- 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 ni contra el objeto del Fideicomiso, ni contra las leyes vigentes al momento de la instrucción.
- Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del Fideicomiso en las instituciones, montos, condiciones y productos financieros señalados por la Junta del Fideicomiso.
- Administrara los bienes transferidos al Fideicomiso en la forma y términos establecidos en el contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación.
- Mantener los bienes del Fideicomiso separados de los demás bienes del Fideicomiso en las instrucciones, montos, condiciones y productos financieros señalados por la Junta del Fideicomiso.
- 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 normas vigentes.
- Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que realice el Beneficiario, siempre que cuente con la aprobación unánime de la Junta de Fideicomiso.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentaras pertinentes, inscribir el Fideicomiso en el Registro de Mercado de Valores.
- En caso de que sea requerido por las normas legales o reglamentarias o si así lo haya decidido la junta de Fideicomiso, contratar auditoría 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 del Constituyente Ejecutante.
- Alertar a la Junta del Fideicomiso sobre situaciones reportadas por el fiscalizador y/o 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.
- Demás contempladas por la Ley

**h) Obligaciones del Constituyente Ejecutante**

- Proteger a la Fiduciaria contra toda demanda o acción que intente contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión o como consecuencia de la administración la Fiduciaria, salvo que estas le fueren imputables a su culpa leve o dolo.
- Informar a la Fiduciaria, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones transcendentales que rodean al objeto del Fideicomiso.

- Velar porque el Proyecto cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado.
- Obtener todas las autorizaciones municipales y otras necesarias para el desarrollo y terminación de proyecto y transferencia del proyecto y transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias a favor de los Promitentes Compradores.
- En este caso de que faltare para el desarrollo y terminación del Proyecto, para el pago de impuestos y tasas que graven los activos del Fideicomiso y sus activos, corresponderá al Constituyente Ejecutante, vía aportes proveer de los necesarios para tales fines.

**i) Obligaciones del Constituyente Propietario**

- Aportar el Inmueble al patrimonio autónomo.

**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 -

Corresponden al dinero depositado de efectivo en las instituciones financieras, que son de libre disponibilidad del Fideicomiso.

c) Activos y pasivos financieros -

i) Clasificación

El Fideicomiso clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar". 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 "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "cuentas y documentos por pagar" cuyas características se explican seguidamente:

**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, 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

- a) 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:
- b) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden al conjunto de créditos otorgados a los constructores y compañías relacionadas al sector de la construcción, y la colocación de los excedentes de liquidez en inversiones con vencimiento no mayor al periodo corriente.
- c) 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 comerciales y otras cuentas 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:

- d) 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.

v) Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso no establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar al Constituyente ya que no 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) Inventarios -

Las construcciones en curso son presentadas al costo y comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del Proyecto, objeto del Fideicomiso.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de construcciones en curso, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la construcción del Proyecto, objeto del Fideicomiso.



# FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

### e) Propiedades

Las propiedades corresponden al lote de terreno entregado por el Constituyente Propietario y registrados a su valor neto.

### f) Impuestos -

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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Fideicomiso por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### g) Patrimonio del Fideicomiso -

Está constituido por aportes en efectivo y en especie, restituciones y resultados acumulados del Fideicomiso.

### h) Reconocimiento de Ingreso -

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que el Fideicomiso pueda otorgar.

### i) 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".

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

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

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

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

#### 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.

**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.

**k) 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 efectivo.

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	1,063,021	114,244
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>-</u>	<u>401,028</u>
Total	<u>1,063,021</u>	<u>515,272</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Cuentas y documentos por pagar	<u>2,405</u>	<u>3,467</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	1,063,021	-	-	1,063,021
Cuentas por cobrar comerciales	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>1,063,021</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,063,021</u>
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	114,244	-	-	114,244
Cuentas por cobrar comerciales	<u>401,028</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>401,028</u>
Total	<u>515,272</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>515,272</u>

# FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponden a depósitos a la vista mantenido en instituciones financieras, un resumen es el siguiente:

	<u>31 de diciembre de,</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Central del Ecuador	1,006,087	28,837
Banco del Pacífico S.A.	<u>56,934</u>	<u>85,407</u>
Total	<u>1,063,021</u>	<u>114,244</u>

### 6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar constituyeron: el anticipo cancelado a Planman Cía. Ltda. por construcción y servicios de dirección técnica por un total de US\$ 400,867, de conformidad con la resolución de la Junta de Fideicomiso JF008-5.2 en la cual se aprueba a la Fiduciaria efectuar el desembolso a la Compañía el cual fue transferido el 30 de enero de 2013 por US\$ 556,076 y otras cuentas por cobrar por US\$ 161. Al 31 de diciembre de 2015 el saldo de las mencionadas cuentas han sido liquidadas en su totalidad.

### 7. Inventario

Un resumen del inventario en construcción es como sigue:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Estudios de Planificación	(1)	74,249	173,350
Costos directos e indirectos:	(2)		
Hierro estructural		389,955	263,242
Excavaciones de cimientos		155,900	41,416
Losa		100,959	63,688
Obras Preliminares		99,839	99,261
Instalaciones		44,205	-
Materiales		87,836	-
Enlucidos		57,129	591
Mampostería		45,450	12,613
Movimiento de suelos		36,022	21,057
Contrapiso e instalaciones piso		34,909	30,575
Fiscalización		21,322	9,581
Dirección Técnica		-	42,922
Otros		<u>70,112</u>	<u>4,080</u>
Total		<u>1,217,887</u>	<u>762,376</u>

(1) Corresponde al aporte efectuado por Planman Cía. Ltda., por concepto de los estudios de planificación del proyecto inmobiliario Portal Nueva Vida Azogues que corresponde al 10% de sus costos directos y al 7.05% de su costo total, según informe pericial de avalúo practicado por el Arquitecto Efraín Ávila Orejuela del 16 de julio de 2012, durante el año 2015 se realiza un ajuste al precio de dicho estudio disminuyendo el valor del aporte entregado por el Constituyente.

(2) Incluye el costo de los materiales y servicios de construcción del proyecto, de conformidad con el detalle de las planillas de avance de obra.

12. Compromisos

Comodato Precario

El 1 de agosto de 2012, se celebró la reforma al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado BIESS - La Playa que establece: una vez perfeccionada la transferencia de dominio del inmueble a favor del fideicomiso, se declara que dicho bien quedará bajo la custodia y tenencia de Planman Cía. Ltda. A título de comodato precario, misma que asumirá todos los costos que la custodia y tenencia ocasione sin derecho a devolución.

La Fiduciaria tendrá la Facultad de dar por terminado este contrato de comodato, previa autorización de la Junta de Fideicomiso, en cualquier momento y en consecuencia pedir la restitución del bien o bienes dado en comodato, o su entrega a comprador respectivo en cualquier tiempo de manera total o parcial avisando al comodatario con 5 días calendario de antelación, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en la Fiduciaria.

La restitución de los bienes será a la terminación del comodato por causa de incumplimiento, o cuando Planman Cía. Ltda. solicite los bienes Fideicomitados deberán ser entregados a la persona de la Junta de Fideicomiso designe.

Contrato de Construcción

El 31 de agosto de 2012, se celebró el contrato de construcción entre el fideicomiso Mercantil Inmobiliario Portal Nueva Vida Azogues La Playa y la Compañía Planman Cía. Ltda., para ejecutar, terminar y entregar la construcción del Proyecto Inmobiliario Portal Nueva Vida Azogues, proporcionar la dirección técnica, proveer la mano de obra, el equipo maquinaria y los materiales necesarios para ejecutar debidamente la obra de acuerdo al cronograma de ejecución de los trabajos dentro del plazo convenido y ejecutar los trabajos conforme a las especificaciones técnicas, todos los rubros detallados en la tabla de cantidades y precios que consta en los estudios de propiedad del Fideicomiso.

El precio del contrato asciendo a más IVA y por los honorarios por la dirección técnica el valor de US\$ 137,303 más IVA. Se entregará en calidad de anticipo el 30% del valor total de contrato que corresponde a US\$ 556,076 en un plazo máximo de 20 días calendario contados desde la celebración del contrato y previa entrega de garantías.

El valor de US\$ 1,160,207 que corresponde al 70% de valor del contrato será cancelado mediante pagos mensuales y previo la presentación de planillas de avance de obra en porcentaje, debidamente aprobadas por la fiscalización de conformidad con el procedimiento establecido en este contrato.

El plazo total y máximo previsto para la ejecución y terminación de la totalidad de los trabajos contratados es de 360 días calendario, contados a partir de la entrega del anticipo previsto en el contrato.

13. Eventos subsecuentes

A la fecha de emisión de este informe el proyecto se encuentra culminado por lo tanto la Administración Fiduciaria iniciará el proceso de liquidación del Fideicomiso.

Excepto por lo mencionado anteriormente, entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (9 de septiembre del 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración del Fideicomiso pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.



# FIDEICOMISO DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LA PLAYA

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

---

### 14. 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.