

**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA,  
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA  
BISS - LAS VEGAS (EN LIQUIDACIÓN)**

**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 - LAS VEGAS  
(EN LIQUIDACIÓN)

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 - Las Vegas (En liquidación)

---



## Informe de los Auditores Independientes

Al Fideicomitente y Beneficiario del  
**FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LAS VEGAS (EN LIQUIDACIÓN)**

---

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas, en Liquidación (Un Fideicomiso Inmobiliario), 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 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.
4. 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.



### Bases para Calificar la Opinión

5. Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso no alcanzó a llegar al punto de equilibrio para iniciar la construcción del conjunto habitacional de acuerdo con lo establecido en las cláusulas 7, numeral 7.6.1 y 8 del Contrato de Fideicomiso. No pudimos determinar el efecto que este asunto podría tener en los estados financieros adjuntos.
6. Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso mantiene registrado Propiedades por US\$1,424,325, correspondientes a los aportes efectuados por el constituyente; sin embargo, no contó con la aprobación escrita sobre la pertenencia del valor de la mencionada propiedad por parte de la Junta del Fideicomiso. No nos fue factible determinar el efecto que éste asunto podría tener sobre los estados financieros adjuntos.

### Opinión Calificada

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descrito en los párrafos 5 y 6 de las bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas (En Liquidación) al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Asunto de Énfasis

8. Al 31 de diciembre del 2015, los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que el Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas continuará como negocio en marcha, sin considerar la decisión de liquidación del Fideicomiso por mutuo acuerdo entre las partes según Acta de la Junta del Fideicomiso de fecha 26 de diciembre de 2013. Adicionalmente, el Fideicomiso presenta en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015 pérdidas netas por US\$ 21,666; así como mantiene pérdidas acumuladas por US\$45,778. La Administración del Fideicomiso no ha realizado análisis alguno que permita documentar la no existencia de ajustes por concepto de medición de activos y pasivos a su importe recuperable.

### Otros Asuntos

9. Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas (En Liquidación), por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores quienes emitieron una opinión calificada el 14 de diciembre del 2015.
10. 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 del fideicomiso y no debe ser utilizado para otros propósitos.

### Informes sobre requerimientos legales y reglamentarios

11. Nuestros informes adicionales, establecidos en la Resolución No. CNV-008-2006 de Consejo Nacional de Valores y de cumplimiento tributario como agente de retención y percepción del Fideicomiso Mercantil del Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas (En Liquidación) por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emiten por separado.

*Kreston ss 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 - LAS VEGAS  
(EN LIQUIDACIÓN)

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	479	5,716
Propiedad e inventario en construcción	6	965	1,425,290
Total activos corrientes		1,444	1,431,006
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad, planta y equipo	7	1,424,325	-
Total Activos		1,425,769	1,431,006
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	17,756	1,312
Pasivos por impuestos corrientes	9	-	15
Total Pasivos		17,756	1,327
<b>PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO</b>			
Patrimonio Fiduciario	10	1,453,791	1,453,791
Resultados acumuladas		(45,778)	(24,112)
Total patrimonio		1,408,013	1,429,679
Total pasivos y patrimonio del Fideicomiso		1,425,769	1,431,006

  
Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)

  
C.B.A. Evelyn Alejandra  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LAS VEGAS  
(EN LIQUIDACIÓN)

Estado de Resultados Integral

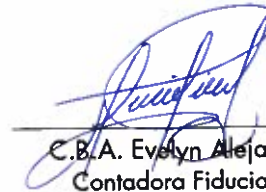
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

		2015	2014
Ingresos:	Notas	-	-
Gastos Operacionales:			
Gastos de administración y venta	11	(16,040)	(97)
Gastos financieros		<u>(5,626)</u>	<u>(8,366)</u>
Total Gastos Operacionales		<u>(21,666)</u>	<u>(8,463)</u>
Pérdida neta y total resultado Integral		<u><u>(21,666)</u></u>	<u><u>(8,463)</u></u>



Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)



C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)

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

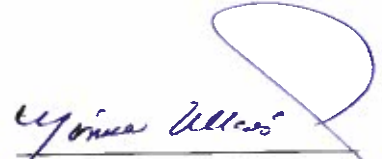
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LAS VEGAS  
(EN LIQUIDACIÓN)

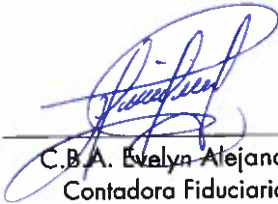
Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

	<u>Aporte de Constituyentes</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	1,434,325	(15,649)	1,418,676
Pérdida del ejercicio	-	(8,463)	(8,463)
Aporte de Constituyentes	<u>19,466</u>	<u>-</u>	<u>19,466</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1,453,791	(24,112)	1,429,679
Pérdida del ejercicio	<u>-</u>	<u>(21,666)</u>	<u>(21,666)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>1,453,791</u>	<u>(45,778)</u>	<u>1,408,013</u>

  
Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)

  
C.B.A. Evelyn Alejandra  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)

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

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LAS VEGAS  
(EN LIQUIDACIÓN)

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 pagado a proveedores y efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(5,237)</u>	<u>(14,454)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Aportaciones recibidas de terceros y constituyentes y efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>19,466</u>
Disminución (aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(5,237)	5,012
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	5,716	704
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>479</u>	<u>5,716</u>



Ab. Mónica Villacís  
Delegada de la Gerencia General  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)



C.B.A. Evelyn Alejandro  
Contadora Fiduciaria  
Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y  
Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas  
(En liquidación)



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

1. Información General

1.1. Constitución

El Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas (En liquidación), "El Fideicomiso" se constituyó mediante escritura pública otorgada el 23 de enero del 2012. Comparecieron a la suscripción del 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 la Corporación Financiera Nacional, como Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, constituyendo un patrimonio independiente de la Administradora.

El 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 las siguientes razones:

- El Fideicomiso no se inscribió en el Registro de Mercado de Valores (RMV), en virtud que la Superintendencia de Compañías presentó observaciones que impidieron alcanzar el punto de equilibrio en el aspecto legal.

La observación de la Superintendencia de fecha 29 de Agosto del 2012 mediante oficio N°SC.INM.DAYR.G.12.792 consiste en que la Instrucción contenida en el numeral 7.6.1.2 de la cláusula Séptima del contrato de Constitución, referente a realizar la transferencia del bien aportado por el IESS, a favor del BIESS, en el evento de no alcanzar el Punto de Equilibrio, se contrapondría a lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley de Mercado de Valores, en concordancia con el Artículo 9, Sección IV Capítulo I, Título V de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.

Adicionalmente la Fiduciaria no cuenta con el Reglamento emitido por el BIESS para su participación en Negocios Fiduciarios, así como los documentos en los que se declare por parte del Consejo Directivo del IESS que el bien Inmueble a aportarse no es de uso institucional del BIESS, situación que persiste hasta la emisión del presente informe. La Fiduciaria no mantiene en los archivos el soporte emitido por el Directorio o Comité de Inversiones del BIESS, por el cual autorice los aportes en numerario al patrimonio autónomo del Fideicomiso.

- En el aspecto financiero no se aprobó el presupuesto del proyecto por consiguiente no se recibió aportes por parte del Constituyente.
- Consecuentemente al no aprobarse el presupuesto del proyecto; no se entregaron a la Fiduciaria: el cronograma valorado de obra, el diagrama de actividades de flujo de caja y por rubros, cantidades generales de materiales, plan de compras, planos, estudios, cálculos, etc., necesarios para el desarrollo del proyecto, incumplándose las condiciones técnicas.

La Junta del Fideicomiso celebrada el 26 de diciembre del 2013, mediante resolución unánime; aprobó la realización de la reforma del Fideicomiso con el objetivo de proceder a la liquidación y posterior restitución del bien inmueble aportado al IESS, cabe señalar que según cláusula séptima, numeral 7.6.1.2 se estipula que en el evento de no cumplirse con el Punto de Equilibrio la Fiduciaria en calidad de representante legal del Fideicomiso, deberá "...Restituir al Constituyente Ejecutante el inmueble...", lo cual daría como efecto que el bien inmueble se transferiría al BIESS, como beneficiario del Fideicomiso y no al IESS como su Fideicomitente.

---

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

Mediante la reforma parcial de la escritura de constitución, realizada el 28 de Julio del 2014, se estableció al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS como único ejecutante y beneficiario del Fideicomiso Mercantil de Tenencia Administración y Gestión Inmobiliaria BIESS - Las Vegas.

El 30 de julio del 2015, la Fiduciaria envía la minuta de restitución y liquidación del Fideicomiso al departamento legal del IESS y del BIESS para la respectiva revisión, sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta respecto a la solicitada revisión. La Fiduciaria no ha recibido los recursos necesarios para poder liquidar el Fideicomiso por parte del BIESS, según presupuesto aprobado por la Junta del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2015, el Fideicomiso mantiene un índice de liquidez de 0.08 y los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en aproximadamente US\$ 16,312. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos.

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

Al 31 de diciembre del 2015 el Fideicomiso presenta un déficit acumulado de US\$ 45,778.

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

### a) Comparecientes

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).           | Constituyente                  |
| - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). | Ejecutante - Beneficiario      |
| - Corporación Financiera Nacional B.P.                        | Administradora del Fideicomiso |

### b) Objetivo del Fideicomiso

El presente fideicomiso tiene por objeto la tenencia y eventual administración y gestión inmobiliaria del inmueble que se aporta, y que ha sido descrito, sobre el cual, una vez verificadas las condiciones para alcanzar el Punto de Equilibrio, se emprenderá la promoción y desarrollo de un proyecto inmobiliario.

### 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

- 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) 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.
- 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.

e) 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 de propiedad del fideicomiso, los bienes que sean transferidos efectivamente por los constituyentes propietario y ejecutante. Posteriormente registrará todos los activos pasivos y contingentes que se aporte al fideicomiso o se generen durante su vigencia.
- Suscribir con los promitentes compradores designados por el gerente del proyecto y bajo las condiciones y el modelo, aprobados por la junta del fideicomiso, contratos de promesa de compraventa sobre las unidades inmobiliarias.

FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA BIESS - LAS VEGAS  
(EN LIQUIDACIÓN)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

- Recibir de los promitentes compradores el dinero que éstos se comprometieron a entregar en los montos y condiciones señalados en las promesas de compraventa por la adquisición de las unidades de vivienda.
- Administrar e invertir hasta que se alcance el punto de equilibrio y alcanzando éste, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos transferidos al fideicomiso por los promitentes compradores y por el constituyente ejecutante en las instituciones, montos, condiciones y productos de inversión que escoja la junta de fideicomiso, todos éstos parámetros deberán estar contemplados en el reglamento operativo vigente del fideicomiso.
- De ser requerido suscribir los contratos con uno o más abogados escogidos por la junta de fideicomiso para la defensa de los derechos patrimoniales del fideicomiso o iniciar las acciones legales que correspondan en contra de terceros que atenten contra los derechos, intereses y en general contra la consecución del proyecto si así lo autoriza la junta del fideicomiso el fideicomiso podrá otorgarles una procuración judicial para el efecto.
- Informar a la junta de fideicomiso si se han cumplido o no las condiciones, en función de los requerimientos entregados por cada uno de los responsables para alcanzar el punto de equilibrio, dentro del plazo señalado en la cláusula octava del contrato de fideicomiso para su aprobación.

En caso de que la junta de fideicomiso verifique, certifique y apruebe que no se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:

- Restituir a los promitentes compradores el dinero transferido por éstos al fideicomiso en cumplimiento de las promesas de compraventa más los rendimientos netos descontados impuestos y gastos que se hayan generado por la inversión de tal dinero.
- Restituir al BIESS el inmueble.
- Restituir al BIESS, los estudios y diseños del proyecto que haya transferido e fideicomiso.
- Restituir al BIESS el saldo de dinero que hubiere transferido al fideicomiso.
- Iniciar y culminar las labores de liquidación del fideicomiso.

En caso de que la junta de fideicomiso verifique, certifique y apruebe que si se ha cumplido el punto de equilibrio, la fiduciaria en su calidad de representante legal del fideicomiso deberá:

- Suscribir los contratos de promesa de compraventa de bien inmueble, así como los correspondientes con la contratación de estudios y permisos, ejecución de obra, fiscalización de obra. Los pliegos precontractuales serán elaborados por el BIESS y los mismos serán aprobados por la Junta del Fideicomiso, pues dicho organismo es la máxima autoridad contratante según las determinaciones de la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública, correspondiéndole, así como toda otra obligación establecida en dicha norma para la máxima autoridad; todo lo cual, sin perjuicio de la obligación de la Fiduciaria, de suscribir todos los actos y contratos requeridos para el desarrollo de estos procesos, en calidad de representante legal del Fideicomiso. El inicio del proyecto y las contrataciones instruidas podrán realizarse antes que se cumpla el Punto de Equilibrio pero únicamente con el dinero transferido al fideicomiso por el constituyente ejecutante si así lo autoriza previamente la Junta del Fideicomiso.
-

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

- Entregar según las disposiciones de los contratos suscritos, los anticipos a los contratistas. Los pliegos pre-contractuales deberán ser aprobados previamente por la Junta de Fideicomiso y sus condiciones y lineamientos serán propuestos por parte del Gerente del Proyecto. Los pagos por avance en la ejecución de obras se los realizarán previa aprobación por parte de fiscalización de las planillas respectivas.
  - Contratar una póliza de seguro que la Junta de Fideicomiso determine e instruya hasta que los contratistas respectivos contraten por sí mismos, conforme se determine en sus contratos, las pólizas de seguro respectivas; la fiduciaria para efectos de pago de anticipos o pago de planillas de tales contratistas verificará que las pólizas de seguro contratadas por ellos se encuentran debidamente endosadas a favor del fideicomiso.
  - Solicitar el informe al fiscalizador en el que certifique que los fondos entregados a los contratistas para cubrir los costos directos e indirectos del proyecto, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados por estos con las facturas y comprobantes originales y válidos de acuerdo a la normativa tributaria, de existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de los fondos, tales circunstancias serán puestas a consideración de la junta del fideicomiso para que se resuelva lo conveniente. La fiduciaria podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos para el proyecto.
  - Solicitar información al fiscalizador respecto de que el cronograma de obra y el presupuesto aprobados por la junta del fideicomiso estén siendo cumplidos, de desprenderse de éstos informes que existen retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido la fiduciaria informará sobre estos aspectos a la junta del fideicomiso para que ésta tome las medidas que correspondan.
  - Registrar las cesiones que los promitentes compradores hayan efectuado a favor de terceros de sus derechos y obligaciones surgidos de las promesas de compraventa, esta cesión será registrada por la fiduciaria si cuenta con la autorización previa de la junta del fideicomiso.
  - En caso del incumplimiento informado por el gerente del proyecto de los promitentes compradores de las obligaciones que asumieron en las promesas de compraventa, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos, conforme a la instrucción previa recibida de la junta de fideicomiso. las mismas que podrían prever extensiones de plazo y/o celebrar en su reemplazo nuevas promesas de compraventa con las personas que designe el gerente de proyecto.
  - Registrar las cesiones de derechos fiduciarios que hagan los beneficiarios a favor de terceros siempre que la misma cuente con la aprobación unánime de la junta de fideicomiso la cesión de derechos fiduciarios de ninguna manera eximirá al constituyente ejecutante del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de fideicomiso, salvo que la junta del fideicomiso le exima de cumplimiento por haber asumido tales obligaciones el cesionario de los derechos fiduciarios.
  - De ser requerido suscribir contratos con uno o más abogados escogidos por la junta del fideicomiso para que inicien las acciones legales que correspondan en contra de los promitentes compradores o los profesionales y proveedores de bienes y servicios contratados para el proyecto, cuando éstos no hayan incumplido con sus obligaciones establecidas en los contratos respectivos si así lo autoriza la junta del fideicomiso el fideicomiso podrá otorgarles una procuración judicial para el efecto.
-



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

- Previo informe favorable del fiscalizador y conjuntamente con un técnico nombrado por la junta del fideicomiso, suscribir con el o los constructores él o las actas de entrega recepción provisional y las actas de recepción definitiva del proyecto.
- Celebrar con los promitentes compradores que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las promesas de compraventa, la escritura de compraventa de las unidades inmobiliarias prometidas en venta, cuyo formato genérico deberá ser aprobado por la junta de fideicomiso para la transferencia de dominio.
- Contratar la Auditora Externa que la junta de fideicomiso instruya, a fin de que audite los estados financieros del fideicomiso.
- Una vez terminado el proyecto y calculados los resultados del mismo transferir a los constituyentes ejecutantes y/o beneficiarios los resultados netos del proyecto, en proporción a su participación, esta transferencia podrá ser realizada en dinero o unidades inmobiliarias remanentes, en este último caso, las unidades inmobiliarias se valorarán al último precio en el que estaban siendo ofertadas al público.
- Una vez que se haya realizado la entrega de los resultados del proyecto transferir al constituyente ejecutante cualquier remanente en dinero o bienes que hubiera en el fideicomiso para efectos de la restitución en bienes, estos serán valorados al mismo valor que estaban siendo ofertados al público. en caso de que existan, bienes que no estaban siendo ofertados al público, la valoración deberá ser realizada por un perito que designe la junta de fideicomiso, si previamente no hubiere estado establecida dicha valoración.
- Suscribir a nombre 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 todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente fideicomiso, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.

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

## 2. Políticas Contables Significativas

### a) Base de Preparación

#### i) Declaración de Cumplimiento

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

#### ii) Base Legal

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 2015

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

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.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

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

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

iii) Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fideicomiso se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda de circulación). La moneda de circulación nacional del Fideicomiso es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

b) Efectivo y Equivalentes de Efectivo -

Corresponden a los fondos rotativos y a los depósitos de efectivo en las instituciones financieras, que son de libre disponibilidad.

c) Cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes -

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del Fideicomiso.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: obligaciones tributarias.

Las cuentas por pagar y otras obligaciones corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado considerando costo financiero y deterioro de valor (si los hubiere).

d) Patrimonio del Fideicomiso -

Está constituido por el aporte en efectivo y del terreno efectuado por los Constituyentes para la construcción del Proyecto Inmobiliario.

e) Egresos operativos -

Los egresos operativos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se ha realizado el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

f) 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.

Incluyen el terreno entregado por el constituyente y su valor se determinó en base al valor de realización de dicho bien.

g) Impuesto a la renta -

El Fideicomiso es un Fideicomiso mercantil, por lo que de conformidad con el objeto y las instrucciones fiduciarias, no desarrolla actividades empresariales ni opera negocios en marcha.

En tal sentido, y de conformidad con la normativa tributaria vigente, el Fideicomiso presenta anualmente la declaración de Impuesto a la Renta por las utilidades obtenidas en cada período.

Sin embargo, hasta la presente fecha el Fideicomiso no ha realizado ninguna compra o venta de operaciones inmobiliarias que generen utilidades e impuesto a pagar, por lo cual, no se presentan importes por impuestos corrientes y/o diferidos, así como, 15% de participación a trabajadores.



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

h) 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 la NIC 19	Planes de beneficios definidos:	
	Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
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

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

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 de la compañía. Sin embargo no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

### Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

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

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

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

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

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

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 gerencia de la Compañía no ha evaluados aun el posible impacto que la implicación de estas normas puede tener en la posición financiera o resultados de sus operaciones.

**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

**3. Administración de Riesgos Financieros**

**Factores de Riesgo Financiero**

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

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

**a) Riesgo de Mercado**

**Riesgo de valor razonable por tipo de interés:**

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

**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**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un proveedor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar (anticipos entregados a proveedor) y los instrumentos de inversión del Fideicomiso y el efectivo en bancos.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

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. **Estimaciones y Aplicación del Criterio Profesional**

La preparación de Estados Financieros requiere que el Fideicomiso 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 de la Administradora y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a dinero en efectivo mantenido en el Banco Central del Ecuador; dichos valores ascendieron a US\$479 y US\$5,716 respectivamente.

6. **Propiedad e inventario en construcción**

Un resumen de la propiedad e inventario en construcción es como sigue:

		<u>31 de diciembre de.</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	(1)	-	1,424,325
Estudios de Planificación		<u>965</u>	<u>965</u>
Total		<u>965</u>	<u>1,425,290</u>

(1) Corresponde al terreno, ubicado en el cantón Salinas provincia de Santa Elena, aportado por el constituyente para la ejecución del proyecto, el mismo se encuentra registrado al valor de realización según el informe de tasación efectuado por un perito calificado el 06 de junio del 2012.



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

7. Propiedad, planta y equipo

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

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos	(1)	<u>1,424,325</u>	<u>-</u>

(1) El Fideicomiso debido a que no alcanzó a llegar al punto de equilibrio, entró en proceso de liquidación, por lo que al 31 de diciembre de 2015 realizó una reclasificación del bien inmueble aportado por el constituyente a fin de proceder con la restitución.

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores		621	82
Impuestos prediales (1)		16,000	-
Otras cuentas por pagar (2)		<u>1,135</u>	<u>1,230</u>
Total		<u><u>17,756</u></u>	<u><u>1,312</u></u>

(1) Corresponde a la provisión para el pago del impuesto predial del bien inmueble aportado al patrimonio del Fideicomiso pendiente de los años 2013, 2014 y 2015; requeridos en el presupuesto de liquidación solicitado al Constituyente.

(2) Corresponde a un saldo por servicios de auditoría que se ha venido arrastrando desde el año 2014.

9. Impuestos

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

		<u>31 de diciembre de,</u>	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones en la fuente por pagar		-	6
Retenciones en la fuente IVA por pagar		<u>-</u>	<u>9</u>
Total		<u><u>-</u></u>	<u><u>15</u></u>

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

---

### Aspectos Tributarios

Según lo indicado en el artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno: "Para efectos de esta Ley el término sociedad comprende la persona jurídica; la sociedad de hecho; el fideicomiso 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.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

**Tarifa de Impuesto a la Renta**

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

**10. Patrimonio del Fideicomiso**

**i) Aportes de los constituyentes**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el patrimonio autónomo del Fideicomiso ascendió a US\$ 1,453,791, el cual corresponde al aporte en efectivo realizado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS por US\$ 29,466 y el bien inmueble aportado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS por US\$1,424,325.

**ii) Resultados Acumulados**

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdidas años anteriores	(24,112)	(15,649)
Resultado del ejercicio	<u>(21,666)</u>	<u>(8,463)</u>
Total	<u>(45,778)</u>	<u>(24,112)</u>

**11. Gastos Operacionales**

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto predial	16,000	-
Administración	5,589	7,189
Servicios bancarios	37	42
Servicios de auditoría	-	1,135
Otros gastos	<u>40</u>	<u>97</u>
Total	<u>21,666</u>	<u>8,463</u>

**12. Contingentes**

Este Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación, trámite que no se ha concluido desde el año 2013 hasta la emisión de este informe; proceso iniciado en cumplimiento a la Resolución JF 03-3 de Junta de Fideicomiso del 26 de diciembre del 2013. El retraso se originó por la demora en la revisión y aprobación de la minuta de liquidación y la falta de entrega de los recursos necesarios para la liquidación del Fideicomiso por parte del Constituyente.



Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre 2015

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

---

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

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